

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 112/2023 RGE**

Giudice dell'esecuzione: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* – **Creditore Procedente** (Avvocato \*\*\*\*\*)\*\*\*\*\* – **Creditore Intervento**\*\*\*\*\*- **Debitore Esecutato**\*\*\*\*\*- **Debitore Esecutato**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA****NOMINA:**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data \*\*\*\*\* (in sostituzione di altro estimatore nominato in data \*\*\*\*\*e che ha rinunciato all'incarico in data \*\*\*\*\*), nominava Esperto Stimatore lo scrivente \*\*\*\*\* (ed in data \*\*\*\*\*il sottoscritto effettuava il giuramento presso il cancelliere sottoscrivendo il verbale di accettazione) e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

2) *una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

2.1) *l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità*

della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omesso inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

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 di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà 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, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione;

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 e 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 vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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 che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) 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.

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.

#### **PREMESSA:**

Esito delle operazioni e controlli preliminari:

#### **- Certificazione notarile -**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 e tale certificazione, in riferimento agli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

#### **- Certificato di stato civile dell'esecutato -**

Alla presente perizia di stima, si allegano i certificati Anagrafici di Stato Civile dell'esecutate.

\*\*\*\*\*risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\*\* (deceduto \*\*\*\*\*).

La \*\*\*\*\*risulta di stato libero.

#### **- Sopralluogo -**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soliera (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di sopralluogo, alla presenza del \*\*\*\*\* , in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena) e delle esecutate in data 26 settembre 2024 alle ore 18:00, per l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva. Purtroppo si è reso necessario un ulteriore sopralluogo in data 6 marzo 2025, alla presenza del Sig. \*\*\*\*\* , in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena) e delle esecutate. In quest'ultimo, la \*\*\*\*\* chiede che venga verbalizzato \*\*\*\*\*

**INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:**

È oggetto di stima la piena proprietà di un piccolo fondo, costituito da un fabbricato composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da locali di ricovero attrezzi e servizi aziendali al piano terra, ammezzato e primo, da un'autorimessa al piano terra ed area cortiliva comune, oltre ad un terreno agricolo adiacente, siti nel Comune di Soliera (MO), Via San Michele, 616.

**CONFINI:**

Il fondo confina a Nord con i mappali 145 e 155, a Sud con il mappale 159, ad Ovest con il mappale 162, ad Est con il mappale 161 e fosso irriguo demaniale, parallelo alla pubblica Via San Michele (salvo altri).

L'unico accesso al fondo avviene per mezzo di un ponticello sull'attiguo fosso, su terreno di altra proprietà (mappale 161) e non oggetto di esecuzione immobiliare, dato per cui il fondo risulta "intercluso".

Previo contatti con il consorzio di bonifica, che ha in gestione il fosso antistante il fabbricato e l'ufficio tecnico preposto del comune, si è appurato che, allo stato delle norme attuali, non è possibile realizzare un'altro accesso al fabbricato dal mappale 163 (oggetto di esecuzione immobiliare), ma solo la "traslazione" di quello esistente ed il suo eventuale allargamento.

Consultandosi con il Notaio pre-delegato, è emersa la possibilità che sul mappale 161 antistante gli immobili staggiti (originariamente di proprietà degli esecutati ed oggetto di frazionamento) si possa costituire una servitù ai sensi dell'art. 1062 (destinazione del padre di famiglia) del Codice Civile. L'articolo disciplina la destinazione del padre di famiglia, un modo di acquisto a titolo originario delle servitù prediali. Si verifica quando due fondi, precedentemente uniti sotto un unico proprietario, vengono divisi, e rimangono opere visibili e permanenti che testimoniano una servitù tra le parti. La servitù si costituisce automaticamente al momento della separazione.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

**Catasto Fabbricati:**

**Comune:** SOLIERA

**Provincia:** MODENA

**Intestazione:**

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

**Dati identificativi:**

- Foglio 49, Mappale 139, Sub. 3, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 02, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale: 224 mq, totale escluse aree scoperte: 215 mq, Rendita Catastale € 368,75 - Via San Michele, 616, piano T-1-2.
- Foglio 49, Mappale 139, Sub. 4, categoria D/10 (fabbricato rurale ad uso strumentale), Rendita Catastale €1.794,00 - Via San Michele, 616, piano T-1.
- Foglio 49, Mappale 139, Sub. 5, categoria C/6 (Autorimessa), classe 04, consistenza 19 mq, superficie catastale totale: 21 mq, Rendita Catastale € 35,33 - Via San Michele, 616, piano T.

Competono a tali unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile, individuate nell'elaborato planimetrico. Tale elaborato non risulta in atti, nonostante sia presente nella pratica depositata in data 27/05/2011 con protocollo MO0131825 (con la quale venivano depositate le nuove planimetrie catastali. Per sopperire a tale mancanza, l'elaborato è stato richiesto, dal sottoscritto, direttamente al tecnico redattore ed allegato alla presente. L'aggiudicatario, mediante idonea istanza all'Agenzia delle Entrate di Modena, potrà richiederne il corretto inserimento in banca dati.

**Catasto Terreni:**

**Comune:** SOLIERA

**Provincia:** MODENA

**Intestazione:**

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

**Dati identificativi:**

- Foglio 49, Mappale 163, VIGNETO, Classe: 02, Superficie 3.921 mq, Reddito dominicale € 57,09, Reddito Agrario € 36,45.

Si precisa che il terreno è in parte ad uso Vigneto, in parte ad uso area cortiliva ed incolto.

**DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

All'atto del sopralluogo i beni risultano nella disponibilità delle esecutate.

**EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE:**

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può affermare che l'eventuale canone di locazione ammonterebbe a circa € 450,00 mensili.

## **TITOLO DI PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

TITOLI DI PROVENIENZA:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alle esecutate con:

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

Ad oggi essi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

(Si rimanda alle risultanze della certificazione notarile depositata agli atti della procedura).

## **REGIME FISCALE:**

Soggetti privati.

## **REGIME PATRIMONIALE:**

Come indicato in premessa, \*\*\*\*\*risulta di stato libero per decesso del coniuge \*\*\*\*\* , mentre la \*\*\*\*\* risulta di stato libero.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:**

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 1673 del 17/12/1968, prot. n. 5359, per la costruzione di piccolo fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli;
- Licenza Edilizia n. 2525 del 12/02/1974 prot. n. 845, per ampliamento fabbricato abitazione rurale e servizi;
- Concessione Edilizia n. 151/81 del 18/12/1981, pratica edilizia n. 4201, per la costruzione di portico con terrazzo soprastante in abitazione rurale;
- Concessione Edilizia n. 88/84 del 26/07/1984, pratica edilizia n. 4676, per variante a fabbricato di abitazione rurale

- Concessione Edilizia n. 116/84 del 26/09/1984, pratica edilizia n. 4711, per ampliamento fabbricato agricolo - DECADUTA;
- Concessione Edilizia n. 39/85 del 26/06/1985, pratica edilizia n. 4788, per variante in corso d'opera capannone ricovero animali (coniglia) - DECADUTA;
- Permesso di abitabilità o di uso, n. 80/1985 del 15/11/1985, pratica edilizia n. 4676, per abitazione e ricovero attrezzi;
- Concessione Edilizia n. 42/89 del 15/02/1989, pratica edilizia n. 5837, per opere di completamento per l'ampliamento rurale;
- Denuncia di Inizio Attività n. 154/2011 del 21/05/2011, pratica edilizia n. 6114, per opere di completamento con variante, atte alla pratica n. 116/84 e successive varianti n. 39/85 e n. 42/89;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 271/2011 del 24/09/2011, pratica edilizia n. 11227, per la realizzazione di due pensiline in legno;
- Denuncia di Inizio Attività n. 9/2013 del 15/01/2013, pratica edilizia n. 651, per inserimento fasciatura in acciaio.

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

NON SONO PRESENTI IN ATTI PRATICHE MUDE (Modello unico digitale dell'edilizia ovvero la piattaforma informatica utilizzata per l'attuazione delle ordinanze commissariali 29, 51, 86/2012 e successive modificazioni e/o integrazioni relative alla ricostruzione dopo gli eventi sismici del 2012 in Emilia-Romagna).

#### **Difformità riscontrate:**

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Leggere differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Realizzazione di pareti in cartongesso, all'interno del vano deposito attrezzi, al piano terra, da sanare;
- Realizzazione di una finestra di collegamento fra i due vani soffitta, al piano secondo dell'abitazione, da sanare;
- Realizzazione di vari fabbricati in legno e piccola muratura, ad uso ricovero attrezzi ed animali, nell'area cortiliva, da demolire;
- Mancanza della realizzazione delle opere (inserimento fasciatura in acciaio) previste nella Denuncia di Inizio Attività n. 9/2013 del 15/01/2013, da realizzare.

Vista la tipologia delle difformità rilevate, per una più chiara visione, si rimanda all'allegata documentazione fotografica, con i relativi particolari.

Sulla scorta della recente approvazione, da parte dell'assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna, della nuova legge regionale che recepisce e armonizza le modifiche introdotte a livello nazionale dalla Legge n. 105 del 24/07/2024 (noto come "Salva Casa"), e dopo consultazioni con il tecnico preposto del Comune di Soliera, tali difformità si ritengono sanabili mediante la presentazione, alla data odierna, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (di cui art. 17-bis LR 23/2004) - in quanto opere esterne ed interne all'edificio -, allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (mille/00, ai sensi dell'art. 17, comma 3) oltre ad € 516,00 per diritti di segreteria.

Si precisa che l'esatto ammontare della sanzione, sarà stabilito dallo sportello unico del Comune, in base all'aumento del valore venale dell'immobile.

Da numerosi e recenti colloqui con il tecnico di riferimento del Comune, al momento, la sanzione sopra indicata sembra la più plausibile.

Dovranno poi essere aggiornate le planimetrie catastali in atti, al fine di legittimare le variazioni avvenute (con relativo elaborato planimetrico), i cui diritti catastali ammontano ad € 140,00.

Sono quindi presumibili i seguenti oneri per la presentazione della sanatoria:

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 516,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 140,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 12.000,00 – presumibili costi per opere edili (demolizione vari fabbricati in legno e piccola muratura, ad uso ricovero attrezzi ed animali presenti nell'area cortiliva e realizzazione delle opere previste nella Denuncia di Inizio Attività n. 9/2013 del 15/01/2013 - inserimento fasciatura in acciaio).
- € 7.686,00 – oneri tecnici per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 1.024,80 – oneri tecnici per presentazione nuove planimetrie catastali (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);

Per un totale di 22.366,80 €

Si precisa 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.

#### **INDIVIDUAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili risultano, come da classificazione riportata negli elaborati della Trasformabilità (TR) e relativa disciplina dettata dalle norme del Piano Urbanistico Generale (PUG TR6), come segue:

### **TR1 - Trasformabilità**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- Territorio rurale - Paesaggio della centuriazione, Art. 5.2.3 Paesaggio della centuriazione - TR6 - PUG

### **TR4 Censimento degli edifici nel territorio rurale**

Foglio 49, Mapp.le 139

- Altri edifici, Parte V - TR6 - PUG

Foglio 49, Mapp.le 139

- Insediamento, Parte V - TR6 - PUG

Foglio 49, Mapp.le 163

- Insediamento, Parte V - TR6 - PUG (in parte)

Limiti e condizioni riportati negli elaborati dei Vincoli e delle Tutele (VT) con disciplina dettata dalle fonti indicate nella Scheda dei Vincoli (VT – Scheda Vincoli)

### **VT1 - Tutele paesaggistiche**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- Paesaggio della centuriazione, Art. 6. Adeguamento del PTPR al Codice dei beni culturali e del paesaggio; art. 5.2 - TR6 - PUG

Foglio 49, Mapp.le 163

- Fascia di Rispetto Canali di Bonifica (10 metri), RD 368/1904 (in parte)

### **VT2 - Valorizzazione del sistema storico**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- Zone di tutela di elementi della centuriazione, Art. 41B comma 2 lettera a PTCP, Art. 21, comma 2 lettera c PTPR

### **VT4 - Infrastrutture**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- Fascia di rispetto delle infrastrutture viarie: Locale sia urbana che extraurbana - Tipo F (20 m. fuori C.A.) D.Lgs 285/1992, Nuovo codice della strada e DPR 495/1992, regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada (in parte)

### **VT6 - Carte della microzonazione sismica**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- $0,39g < HSM < 0,54$

### **VT8.1 - Carta allagamento Po e Secchia**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- Allagamento con  $0,5m < \text{spessori d'acqua} < 1,5m$ , PUG, in attuazione dei seguenti dispositivi: PAI di cui al DPCM 24/05/2001-Comit. Ist. AdBPO Del. N. 5 del 17/12/2015-PTCP Modena di cui alla DCP

### **VT8.3 - Carta alluvioni Reticolo Naturale Principale**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- Pericolosità reticolo naturale principale P1 - Alluvioni rare, Art. 7.4 Aree di allagamento per deflusso difficoltoso - TR6 - PUG

### **VT8.4 - Carta alluvioni Reticolo Secondario di Pianura**

Foglio 49, Mapp.li 139-163

- P2 - Alluvioni poco frequenti, Art. 7.4 Aree di allagamento per deflusso difficoltoso - TR6 - PUG

Sui terreni di cui sopra, devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente e nello specifico quelle derivanti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale - Elaborati ST del PUG, nonché tutte le altre disposizioni di legge in materia.

(Per ogni altra informazione, si rimanda alle risultanze dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

### **SPESE CONDOMINIALI PER GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:**

L'immobile, del tipo indipendente, è gestito direttamente dalle esecutate e non ci sono spese condominiali.

### **CLASSAMENTO ENERGETICO:**

Da consultazione del "catasto energetico della regione Emilia-Romagna", NON risulta depositato nessun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) afferente l'immobile ad uso abitazione.

Si precisa però, che da confronto con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia costruttiva, finiture e dotazioni impiantistiche, è presumibile collocare l'immobile nella "classe energetica G".

### **DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:**

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono comprese all'interno di un piccolo fondo, costituito da un fabbricato composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da locali di ricovero attrezzi e servizi aziendali al piano terra, ammezzato e primo, da un'autorimessa al piano terra ed area cortiliva comune, oltre ad un terreno agricolo adiacente, siti nel Comune di Soliera (MO), Via San Michele, 616.

Il fabbricato è disposto su 3 livelli fuori terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento e laterizio;
- Copertura latero-cementizia;

- Le facciate esterne, in scarso stato di manutenzione, sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera, in mediocre stato di manutenzione;
- L'area cortiliva è in parte pavimentata in cemento, in parte a ghiaia e verde, in scarso stato di manutenzione.

### **ABITAZIONE – SUB. 3:**

L'abitazione, in scarso stato di manutenzione, posta al piano terra, primo e secondo, con ingresso dall'esterno e da parti comuni interne, è composta da:

Piano terra (H=2.75-288mt): portico, ingresso, pranzo, cucina, cucinotto, lavanderia/centrale termica e cantina. L'accesso al piano primo avviene per mezzo di scale da corridoio comune.

Piano primo (H=2.85mt): terrazzo, tre camere da letto, un bagno, corridoio e vano scala di accesso al piano secondo.

Piano secondo: tre soffitte ed un corridoio. Data la presenza di numeri arredi e oggetti all'interno delle stanze, non è stato possibile rilevare le altezze minime, ma solo la massima (H=2.85mt).

Le porte interne sono in legno, le finestre sono a doppio infisso (in legno con vetro singolo sul lato interno ed in alluminio sul lato esterno) munite di tapparelle, la porta d'ingresso dall'esterno è in metallo (non blindata).

I pavimenti sono in ceramica e marmette di marmo (tipiche dell'epoca di costruzione).

La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con termosifoni in ghisa.

Gli impianti (in scarso stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas, sono in parte a vista ed in parte sotto-traccia. Non è presente l'impianto di raffrescamento.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

### **Ubicazione:**

Comune: SOLIERA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via San Michele, 616 - CAP. 41019

Piano: T-1-2 (Abitazione)

### **RICOVERO ATTREZZI E SERVIZI AZIENDALI – SUB. 4:**

Il ricovero attrezzi e servizi aziendali, in scarso stato di manutenzione, posto al piano terra, ammezzato e primo, con ingresso dall'esterno e da parti comuni interne, è composto da:

Piano terra (altezza variabile): portico, sette locali ad uso deposito, otto locali ad uso ripostiglio, un portico chiuso, un w.c. ed un pollaio.

Piano ammezzato (non accessibile): un ripostiglio.

Piano primo (a cui non è stato possibile accedere): un locale ad uso fienile.

Le porte e le finestre sono in legno e metallo.

I pavimenti sono battuto di cemento e terra.

Gli impianti (ove presenti ed in scarso stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario ed elettrico sono in parte a vista ed in parte sotto-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

**Ubicazione:**

Comune: SOLIERA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via San Michele, 616 - CAP. 41019

Piano: T-1 (Ricovero attrezzi agricoli e servizi aziendali)

**AUTORIMESSA – SUB. 5:**

L'autorimessa, posta al piano terra, è composta da un unico vano, in scarso stato di manutenzione, con porta di accesso in metallo, pavimento in battuto di cemento, priva di intonaco alle pareti interne.

L'altezza interna risulta essere H=2.48 mt

**Ubicazione:**

Comune: SOLIERA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via San Michele, 616 - CAP. 41019

Piano: T (Autorimessa)

**DESCRIZIONE DEL TERRENO – MAPPALE 163:**

Il terreno, pianeggiante, di forma regolare, è in parte piantumato a Vigneto, in parte ad uso area cortiliva, ed in parte ad incolto; l'ingresso avviene da Sud-Est, per mezzo di tombamento del fosso irriguo demaniale. Il terreno non è dotato di impianto irriguo, ma è ben servito ad Est, dal fosso irriguo demaniale.

**SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATI:**

SEL: Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
  - i pilastri/colonne interne;
  - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
  - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
  - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue all'edificio;
- e non include
- le rampe di accesso esterne non coperte;
  - balconi, terrazzi e simili;
  - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;

**Computo delle superfici commerciali dei fabbricati**

| DESTINAZIONE                                        | SUPERFICIE | RAPPORTO MERCANTILE | TOTALE     |
|-----------------------------------------------------|------------|---------------------|------------|
| Abitazione – sup. principale (p. T)                 | Mq. 95,37  | 1,00                | Mq. 95,37  |
| Abitazione – sup. portico (p. T)                    | Mq. 19,07  | 0,20                | Mq. 3,81   |
| Abitazione – sup. cantina (p. T)                    | Mq. 22,45  | 0,40                | Mq. 8,98   |
| Abitazione – sup. principale (p. 1°)                | Mq. 87,55  | 1,00                | Mq. 87,55  |
| Abitazione – sup. terrazzo (p. 1°)                  | Mq. 19,07  | 0,25                | Mq. 4,77   |
| Abitazione – sup. soffitte (p. 2°)                  | Mq. 87,55  | 0,40                | Mq. 35,02  |
| Locali di deposito – sup. principale (p. T)         | Mq. 418,37 | 0,60                | Mq. 251,02 |
| Locali di deposito – sup. portico (p. T)            | Mq. 9,23   | 0,20                | Mq. 1,85   |
| Locali di deposito – sup. principale (p. ammezzato) | Mq. 14,11  | 0,60                | Mq. 8,47   |
| Locali di deposito – sup. principale (p. 1°)        | Mq. 129,76 | 0,60                | Mq. 77,86  |
| Autorimessa – sup. principale (p. T)                | Mq. 20,55  | 0,50                | Mq. 10,28  |
| Terreno area cortiliva (p. T)                       | Mq. 690    | 0,10                | Mq. 69,00  |

**TOTALE Mq 583,98**

Si precisa che la superficie dell'area cortiliva è stata dedotta dalla mappa catastale.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **MQ. 583,98**

**Computo delle superfici commerciali dei terreni**

| DESTINAZIONE     | SUPERFICIE | RAPPORTO MERCANTILE | TOTALE    |
|------------------|------------|---------------------|-----------|
| Terreno agricolo | Mq. 3.921  | 1,00                | Mq. 3.921 |

**TOTALE Mq. 3.921**

## **VALUTAZIONE - STIMA:**

*Procedimento di stima:*

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

### **Valore commerciale dei fabbricati**

“Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari ad **€ 340,00 al mq.**”.

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **€ 340,00 al mq x 0.95 (100%-5%) = € 323,00 al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale fabbricati 583,98 mq. X € 323,00 = € 188.625,54.

**In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:**

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, ripristini da eseguire, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di € 22.366,80 (si precisa 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).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 22.366,80.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 166.258,74.

### Valore commerciale del terreno

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari ad **€ 3,70 al mq.**".

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **€ 3,70 al mq x 0.95 (100%-5%) = € 3,52 al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale terreno 3.921 mq. X € 3,52 = € 13.801,92.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 13.801,92.

### CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un piccolo fondo, costituito da un fabbricato, composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da locali di ricovero attrezzi e servizi aziendali al piano terra, ammezzato e primo, da un'autorimessa al piano terra ed area cortiliva comune, oltre ad un terreno agricolo adiacente, siti nel Comune di Soliera (MO), Via San Michele, 616.

**Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in:**

Valore fabbricati: € 166.258,74.

Valore terreno: € 13.801,92.

**Valore totale fondo: 180.060,66 arrotondato ad € 180.000,00 (Euro centottantamila/00).**

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 16 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 9 marzo 2026

Il Tecnico Stimatore incaricato

\*\*\*\*\*