

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 129/2023

PROMOSSA DA: creditore procedente

CONTRO: debitore esecutato

Premessa

L'ill.ma Sig.ra Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Modena, con Suo provvedimento del 22 maggio 2024 (allegato 1), nominava esperto nella suddetta procedura la sottoscritta arch. Anna Grazia Cappella, libera professionista con studio in Modena, Via Mascherella n. 11, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Modena al n. 394.

La scrivente il 31 maggio 2024 nel Verbale di Accettazione (allegato 2) prestava il giuramento nella formula di rito per l'incarico di provvedere agli adempimenti di seguito indicati per capitoli e di predisporre i relativi allegati (vedasi specifiche nel provvedimento di conferimento dell'incarico - allegato 1):

- SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE, da svolgersi in collaborazione con il custode giudiziario
- SEZ. II: QUESITI
 - QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento
 - QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2..) e stima
 - QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO
 - QUESITO n. 2.2: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1)
 - QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

La sottoscritta ctu, presa visione degli atti facenti parte del fascicolo telematico del Tribunale, ha verificato:

1. la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di precedenti pignoramenti sul medesimo bene (vedi documentazione in atti);
2. la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;

3. la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte eseguita;

4. ha indicato tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento;

ha acquisito:

5. le visure catastali aggiornate all'attualità (Allegati 6 – 7);

ha indicato, in appositi capitoli che seguono:

6. l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio;

7. l'inesistenza di comproprietari dell'immobile, come risultanti dalla documentazione in atti.

La scrivente, al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui sopra e di redigere la perizia, si è recata: presso gli uffici del Territorio alla sezione del Catasto Urbano per esaminare la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione; presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni; presso gli uffici tecnici del comune di Palagano per ricercare i progetti legittimati onde poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco; ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento in data 16 ottobre 2024 congiuntamente con l'incaricato dell'I.V.G. sig. [redacted] previa apertura forzata dell'immobile pignorato, tramite intervento del fabbro, il cui ordine di liberazione anticipato era stato dal medesimo richiesto ed ottenuto tramite provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 07 ottobre 2024 per l'irreperibilità dell'esecutato (allegato 3).

Essendosi allungati i tempi per il sopralluogo per i motivi sopra descritti, la sottoscritta in data 18/10/2024 ha chiesto proroga del termine per il deposito della perizia di stima (allegato 4), poi concessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 22/10/2024 (allegato 5).

Dopo aver compiuto l'accesso e gli accertamenti necessari presso i competenti uffici, la scrivente è in grado di redigere la seguente relazione.

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sulle proprietà

Sono risultate le seguenti formalità gravanti sulle unità oggetto di pignoramento:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Modena il 23/07/2009 al n. 4881 Registro Particolare e n. 27078 Registro Generale, per euro 97.500,00 in favore di

a garanzia di mutuo contratto a rogito dott. Federico Manfredini in data 15/07/2009 di Repertorio 4601/3478, contro il sig.

2. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Modena il 16/06/2023 al n. 12759 Registro Particolare e n. 17654 Registro Generale, in favore di _____ e contro il sig. _____ come da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Modena, repertorio 2666/2023 del 02/06/2023.

come risulta dall'elenco sintetico delle formalità in seguito ad ispezione ipotecaria effettuata (allegati 8 – 9) e dalla certificazione notarile sostitutiva in atti.

Risposta a QUESITO N. 1:

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI PIGNORATI

Il signore _____ risulta avere la piena proprietà per la intera quota dei beni oggetto del pignoramento; vi è quindi piena corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento presente in atti e quello indicato nell'atto di provenienza descritto nel paragrafo seguente.

Proprietà

Le unità immobiliari sono pervenute al proprietario esecutato, di seguito specificato, in data 15 luglio 2009 con atto di compravendita, a rogito del dott. Federico Manfredini notaio, di repertorio n. 4600/3477, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 23 luglio 2009 con Registro Particolare 18746 e Registro Generale 27077:

- sig. _____
- proprietà per 1/1

Il signor _____ risulta di stato civile libero (vedi documento in atti).

Passaggi di proprietà precedenti anteriori al ventennio

Alla signora _____ gli immobili erano pervenuti in data 23 gennaio 1951 con atto di cessione quota e divisione, a rogito del dott. Lorenzo Aggazzotti notaio, di repertorio n. 5859/3278, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 8 febbraio 1951 con Registro Particolare 743 e Registro Generale 827, come risulta dalla Certificazione Notarile sostitutiva in atti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti

- al Catasto Fabbricati del Comune di Palagano come segue:

Abitazione, foglio 6 mappale 350, sub. 1 – Via San Vitale n. 13, piani T-1-2 - cat. A/4 - cl. 2 -

3

consistenza vani 4,5 – sup. cat. totale mq 67; escluse aree scoperte mq. 67 - r. c. € 120,85
al Catasto Terreni del Comune di Palagano come segue:

Seminativo, foglio 6 mappale 324 - cl. 3 - consistenza mq. 341 - r. d. € 0,51 - r.a. € 0,70

L'abitazione confina a Nord-Ovest con il fabbricato di cui al mappale 501, a Sud-Ovest con il fabbricato di cui al mappale 349, a Sud-Est con il fabbricato di cui al mappale 351, a Nord-Est con l'area cortiliva di cui al mappale 342.

Il terreno confina a Nord-Ovest con il terreno di cui al mappale 323, a Sud-Ovest con il terreno di cui al mappale 449, a Sud-Est con il terreno di cui al mappale 325, a Nord-Est con la strada di accesso.

Quanto sopra descritto si evince dall'estratto di mappa (allegato 10), dalle visure storiche per immobile (allegati 6 - 7), dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni (allegati 11 - 12) e dalla planimetria catastale (allegato 13).

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Trattandosi di un'abitazione e piccolo appezzamento di terreno limitrofo, la sottoscritta ritiene di formare un **LOTTO UNICO** per la vendita.

Le unità immobiliari che formano il lotto unico sono identificate al Catasto del Comune di Palagano come segue:

- al Catasto Fabbricati: foglio 6 mappale 350, sub. 1 – Via San Vitale n. 13, piani T-1-2 - cat. A/4 - cl. 2 - consistenza vani 4,5 – sup. cat. totale mq 67; escluse aree scoperte mq. 67 - r. c. € 120,85;
- al Catasto Terreni: foglio 6 mappale 324 – Seminativo - cl. 3 - consistenza mq. 341 - r. d. € 0,51 - r.a. € 0,70.

I confini sono descritti al capitolo precedente.

Risposta a QUESITO N. 2:

DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO UNICO

Le unità immobiliari del lotto unico sono costituite da un fabbricato autonomo con sviluppo terrapieno in adiacenza ad altri fabbricati, che si eleva su 2 piani oltre piano terra, e da un piccolo appezzamento di terreno in area limitrofa, il tutto posto nel Comune di Palagano in Via San Vitale n. 13, in un piccolo borgo a circa 2 km dalla frazione di Monchio e a circa 13 km dal centro del paese, nell'Appennino modenese.

Il lotto è costituito da:

- **Appartamento** ai piani primo e secondo e relativa cantina con lavanderia al piano terra, in Via

San Vitale n. 13 a Palagano, identificata catastalmente al foglio 6 mappale 350, sub. 1;

piccolo appezzamento di **terreno** - seminativo - a Palagano, identificata catastalmente foglio 6 mappale 324.

L'abitazione al piano primo è accessibile da un ballatoio comune servito da scala esterna, la cantina con lavanderia al piano terra direttamente dall'area cortiliva comune aperta sulla Via San Vitale.



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI



INQUADRAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano all'interno di un piccolo borgo storico denominato San Vitale, sito nel territorio rurale a Nord del Comune di Palagano, a circa 13,5 chilometri dal centro del paese, e a circa due chilometri dalla strada provinciale 24 che si incrocia in corrispondenza della località di maggiori dimensioni chiamata Monchio.

Il borgo, posto in zona collinare, è accessibile da un paio di strade di piccole dimensioni, ed è costituito da una via principale e una via secondaria su cui si attestano alcuni gruppi di case a due o tre piani e la chiesa di San Vitale. Esso è per lo più disabitato nella maggior parte dell'anno, essendo costituito prevalentemente da seconde case, utilizzate nei periodi di villeggiatura.

Il fabbricato di abitazione si trova lungo la strada secondaria che è piuttosto scoscesa, ha sviluppo da terra a cielo ed è costruito in aderenza alle case adiacenti; esso si sviluppa su tre livelli: il più basso, dove hanno sede i vani accessori - cantina e lavanderia - è accessibile dalla corte che si attesta sulla strada di accesso, mentre il primo è accessibile da un ballatoio, comune anche alla casa confinante posta a Nord, raggiungibile da una scala esterna costruita in aderenza all'altra casa confinante posta a Sud. Dal piano primo una scala interna conduce al piano secondo.

Il fabbricato è separato dalla strada di accesso asfaltata da un marciapiede in cemento che costeggia gli edifici e una corte a prato. Il marciapiede è a gradoni adattandosi alla pendenza del terreno. Aderente agli edifici sono stati realizzati qualche decennio fa una scala e un ballatoio in cemento con ringhiera in ferro verniciato, funzionali a raggiungere gli ingressi alle abitazioni posti al primo livello.

Le caratteristiche generali dell'edificio sono:

- struttura tradizionale in muratura, solai in legno e laterizio;
- facciate esterne rivestite da un intonaco rustico, probabilmente applicato sulle originarie facciate in pietra in epoca, rimasto al grezzo e attualmente piuttosto sporco; infissi e relativi scuri esterni in legno;



- tetto a falda unica con manto di copertura in tegole, in buone condizioni;

Lo stato di manutenzione delle aree esterne risulta trascurato così come quello delle facciate, pur non presentando particolari fenomeni di degrado; il tetto si presenta in buone condizioni.

(vedi foto da Google e nn. da 1 a 4 della documentazione fotografica – allegato 14).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'abitazione si sviluppa su tre piani ed ha unico affaccio verso Est, essendo aderente ad altri fabbricati sui restanti tre lati. Al piano terra, con accesso diretto dall'esterno, si trova la cantina al cui interno c'è un vano ad uso lavanderia dotato di finestra; al piano primo, con accesso dal ballatoio esterno comune, vi è la zona giorno dell'abitazione costituita da un soggiorno, un angolo cottura cieco e un ripostiglio sottoscala; attraverso la scala interna si raggiunge la zona notte al piano secondo dove si trovano un disimpegno, un bagno cieco e una camera da letto. Nel disimpegno è presente una botola di accesso al sottotetto.

Ogni piano ha superficie utile di circa mq. 23 mentre le altezze interne variano, rimanendo comunque sotto le minime di norma: m. 2,25 al piano primo e m. 2,32 al piano secondo.

Riepilogando quanto sopra descritto, l'abitazione è composta da: ingresso/soggiorno, angolo cottura, ripostiglio sottoscala, una camera, un disimpegno, un bagno, una cantina e una lavanderia.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche e finiture interne:

- portoncino di ingresso in legno con specchiature in vetro con sovrapposta inferriata, dotato di scuro esterno in legno con serratura a catenaccio;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre in legno con vetro-camera, dotate di scuri esterni sempre in legno, questi ultimi in condizioni di scarsa manutenzione;
- pavimenti in mattonelle quadrate di varie fantasie, risalenti agli anni '60-70 del secolo scorso; soglie e davanzali interni in pietra chiara; zoccolino in legno; gradini e alzate della scala interna in granito;
- pavimento e rivestimenti del bagno in mattonelle di ceramica di formato quadrato, di fattura più recente;
- intonaci interni del tipo civile tinteggiato, in buone condizioni;
- bagno con water, bidet, lavabo e piatto doccia in porcellana bianca vetrificata; wc con cassetta a zaino esterna; assenza di box doccia; il vano doccia è in parte delimitato da una paretina in vetro-cemento, motivo decorativo presente anche nella parete di fondo che la divide dalla camera da letto nella porzione dove è stato realizzato il tamponamento di una apertura

preesistente;

l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, un po' datato quindi non conforme alle più recenti normative; successivamente è stato aggiunto qualche punto in più in esterno come ad esempio nel ripostiglio sottoscala;

- l'impianto di riscaldamento è autonomo; la caldaia e i radiatori sono in alluminio; la caldaia a gas GPL è stata posizionata nella lavanderia al piano terra; il bombolone GPL che la rifornisce è probabilmente comune a più utenze ed è uno di quelli più a valle (vedi foto 38 della documentazione fotografica – allegato 14); sotto il lavello della cucina è stato installato uno scaldabagno elettrico;
- in soggiorno è presente anche una vecchia stufa probabilmente ancora funzionante, dotata di canna fumaria;
- non è presente l'impianto di condizionamento;

(vedi foto da 5 a 22 della documentazione fotografica – allegato 14).

Riepilogando si può affermare che le finiture interne sono risalenti agli anni '60-70, in parte rinnovate in epoche più recenti come, ad esempio, il bagno, gli infissi interni e le tinteggiature; la qualità delle finiture è modesta; l'impiantistica è sufficiente, per quanto riguarda l'impianto elettrico non aggiornato alle più recenti normative.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CANTINA

La cantina, che costituisce pertinenza dell'abitazione, è posta al piano terreno ed ha accesso autonomo dall'esterno; si estende per la medesima superficie dei piani superiori dell'abitazione (mq. utili 23 circa) ed è divisa in due vani, di cui il più piccolo ha destinazione lavanderia ed è dotato di finestra.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche e finiture interne:

- porta di ingresso a due ante in legno con serratura normale; porta interna in legno;
- pavimento in battuto di cemento;
- pareti e soffitti intonacati, con travi in legno a vista nella porzione più interna;
- impianto elettrico che scorre su canaline esterne apparentemente conformi alle leggi vigenti;
- lavanderia con pavimento e rivestimento ceramico; dotata di lavatoio e wc in porcellana bianca vetrificata, doccia aperta a pavimento; ospita la caldaia dell'appartamento; è dotata di vecchio infisso in legno verniciato bianco con vetri semplici; l'impianto elettrico è sottotraccia coevo a quello del resto dell'appartamento.
- altezza interna m. 2,10.

(vedi foto da 23 a 34 della documentazione fotografica – allegato 14).

Lo stato di manutenzione è discreto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO

L'appezzamento di terreno e' identificato catastalmente come seminativo avente superficie di mq. 341, si trova a circa 40 metri a valle lungo una stradina interpodereale che prosegue quella asfaltata su cui si affaccia l'abitazione e che termina dove finisce l'abitato.

(vedi foto da 35 a 40 della documentazione fotografica – allegato 14).

Come destinazione urbanistica si trova in AMBITO RURALE, nell'UNITA' DI PAESAGGIO – ALTA COLLINA (U.P. 24), in zona sottoposta a vincolo idrogeologico e con potenzialità archeologica zona B e zona C.

Il terreno, di dimensioni molto contenute, non è delimitato da recinzione o altro, pare mantenuto unitamente ai terreni confinanti da cui non risulta distinguibile ed è attualmente ricoperto dal vegetazione spontanea (vedi particolare foto n. 38 della documentazione fotografica – allegato 14). Non è stato possibile reperire altre informazioni per l'irreperibilità del soggetto esecutato e l'assenza di abitanti nel vicinato nelle occasioni di sopralluogo.

Risposta a QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Indagine amministrativa

La sottoscritta, dietro presentazione di domanda di accesso agli atti e visura progetti edilizi presso gli uffici del Comune di Palagano in data 17/07/2024 (Allegato 15), ha accertato l'assenza di pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di pignoramento che ne rappresentino lo stato legittimato (vedi risposta del Comune di Palagano del 20/08/2024 - Allegato 16).

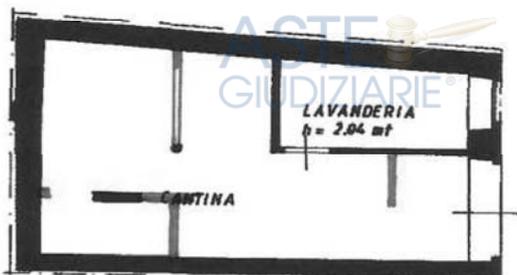
Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del fabbricato del 09/11/1992, unico documento, in assenza di pratiche edilizie, che ne rappresenti lo stato legittimato, si evidenziano alcune difformità e precisamente:

- al piano terra:
 - nella cantina è stata realizzata una spalla in muratura collegata alla parete della lavanderia che delimita la zona di ingresso; la porzione in fondo al vano è stata "separata" dal resto dell'ambiente tramite la realizzazione di una parete bassa in muratura che chiude metà del vano e termina in corrispondenza della colonna, e di un piccolo vano chiuso con destinazione ripostiglio;
- al piano secondo:

è stato tamponata l'apertura del bagno verso la camera da letto per poter posizionare una doccia; all'interno della camera è stata realizzata una spalla in muratura vicino all'ingresso per poter ricavare una zona guardaroba.

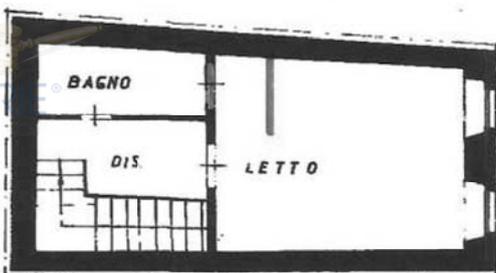
Il tutto è meglio schematizzato nel disegno allegato (Allegato 17).



PIANO TERRA
H = 2.10 mt



PIANO PRIMO
H = 2.25 mt



PIANO SECONDO
H = 2.32 mt

ORIENTAMENTO



Tali irregolarità rilevate sono qualificabili come opere interne che non hanno comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, e risultano conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia; inoltre sono

state realizzate successivamente alla presentazione della planimetria catastale datata 1992 e, per le caratteristiche che presentano, si può ritenere che siano trascorsi almeno dieci anni dalla loro ultimazione. Esse possono quindi essere regolarizzate tramite una pratica di CILA in Sanatoria ex art. 16 bis comma 4 bis della Legge Regionale n. 23/2004.

Con buona approssimazione, le spese per la regolarizzazione si possono ipotizzare in:

- **spese tecniche:** esse consistono in:
 - rilievo dell'unità immobiliare e restituzione grafica su CAD (intero fabbricato su tre livelli)
 - presentazione pratica CILA in Sanatoria presso il Comune di Palagano
 - aggiornamento n. 2 planimetrie catastali (abitazione + cantina) con pratica DOCFA presso il Catasto

che la scrivente quantifica in € 2.600,00 oltre Iva e contributo previdenziale per un totale di € 3.330,60.

- **costi comunali:** essi consistono in:
 - sanzione, non inferiore a € 516,00
 - diritti di segreteria per presentazione pratica CILA in Sanatoria € 20,00
- **costi catastali:** essi consistono in:
 - € 100,00 per variazione della suddetta unità immobiliare

Sommando quindi le spese tecniche con gli oneri comunali e catastali si ottiene un costo totale di:
 $€ 3.330,60 + 516,00 + 20,00 + 100,00 = € 3.966,60$, arrotondabile per eccesso a **€ 4.000,00** (euro quattromila/00).

Quindi si può affermare che le unità immobiliari oggetto di perizia non risultano pienamente conformi.

Consistenza immobiliare

La superficie delle unità immobiliari misurata secondo il criterio di 'superficie lorda esterna' e ricavata dalle planimetrie del progetto legittimato e/o da quelle catastali, è:

| | piano | mq | h ml |
|----------------------|---------|-------|------|
| abitazione | primo | 28,00 | 2,25 |
| abitazione | secondo | 28,00 | 2,32 |
| cantina e lavanderia | terra | 28,00 | 2,10 |

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione delle superfici principali e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili è:

| | mq reali | rapporto | mq ragguagliati |
|----------------------|----------|----------|-----------------|
| abitazione | 28,00 | 1,00 | 28,00 |
| abitazione | 28,00 | 1,00 | 28,00 |
| cantina e lavanderia | 28,00 | 0,30 | 8,40 |
| | | | 64,40 |

Da cui si ottiene la superficie commerciale complessiva che risulta mq. 64,40 che si arrotonda a **mq. 64,00.**

Stima

L'esecuzione coinvolge beni per i quali il sottoscritto CTU, considerata la tipologia edilizia, propone la vendita in un unico lotto.

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore all'immobile di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene.

Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali e la situazione occupazionale.

Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

In particolare si è tenuto conto:

- dello sviluppo su più livelli non tutti collegati internamente: il piano terra, che ospita vani di servizio, è accessibile solo dalla strada, mentre alla parte abitabile si accede attraverso una scala e un ballatoio esterni;
- del tipo di edificio, posto in un contesto urbano pur di piccole dimensioni e costruito in aderenza ad altri edifici con cui condivide l'area cortiliva antistante, a cui manca un'area esterna ad uso esclusivo (ovvero è dotato di un appezzamento di terreno posto però a circa 40

metri di distanza), cosa che la renderebbe più appetibile per un un utilizzo a casa di villeggiatura richiesto in queste zone collinari isolate;

- della tipologia di fabbricato che non soddisfa le attuali esigenze in materia di risparmio energetico, miglioramento sismico e superamento delle barriere architettoniche.

Alla luce di quanto sopra esposto, e tenendo conto:

- degli attuali prezzi di vendita al metro quadrato di un immobile nuovo o ristrutturato in questa zona a Palagano,
- della tipologie di finiture interne e impianti, che sono un po' datati e necessiterebbero di essere aggiornati per adattarsi alle attuali esigenze abitative;
- del prezzo di ristrutturazione al metro quadrato, partendo dalle condizioni attuali,

la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene:

- quanto all'abitazione stimata a misura per metro quadrato commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova come segue:

€ 500,00/mq. (cinquecento/00 euro)

Il valore del lotto, quindi, è dato dal seguente calcolo:

mq 64,00 x € 500,00/mq. = **€ 32.000,00 (trentaduemila/00 euro).**

- quanto al terreno stimato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova come segue:

€ 100,00 (cento/00 euro)

Il valore del lotto, quindi, è dato dal seguente calcolo:

- abitazione + terreno = € 32.000,00 + 100,00 = **€ 32.100,00 (trentaduemilacento/00 euro).**

Esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni di stima

La stima, per quanto riguarda entrambe le unità immobiliari, viene ridotta del 10% essendo una vendita forzata, tenendo conto dell'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Sviluppando i calcoli si ricava:

€ 32.100,00 x 0,90 = **€ 28.890,00 (ventottomilaottocentonovanta/00 euro)**

A questa cifra vanno sottratti:

- i costi di regolarizzazione come sopra quantificati in **€ 4.000,00**

per un totale di € 28.890,00 - 4.000,00 = € 24.890,00 che si arrotonda a **€ 25.000,00**

(venticinquemila/00 euro)

Gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, come valutati allo stato degli atti, saranno

quindi a carico dell'acquirente in quanto già detratti dal prezzo di stima.

Risposta a QUESITO n. 2.2:

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (vedi Allegato A1).

Risposta a QUESITO n. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI.

Situazione occupazionale

Gli immobili sono vuoti da diversi mesi, non più occupati da persone essendo il proprietario da tempo irreperibile.

Spese condominiali

Non vi sono spese condominiali in quanto l'edificio è indipendente e non fa parte di un condominio.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando per la fiducia accordata, a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

arch. Anna Grazia Cappella

Modena, 20 dicembre 2024

