



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 214 / 2023 E.I.

Procedura di Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
Promossa da

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX – *creditore procedente*

Con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - *debitore esecutato*

Con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott. Umberto Ausiello

Udienza del 28 novembre 2024 ore 07,00

RELAZIONE PERITALE DI STIMA
con Allegati

Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi





Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Rossi, nato a Castelfranco Emilia (Modena) il 16.02.1964, cod. fisc. RSSNGL64B16C107B, con Studio Professionale a Castelfranco Emilia (Modena) in Via Giorgione 19, cap. 41013, tel. 059.923256, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 2217 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena, è stato nominato CTU-Perito Estimatore in data 09.05.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello, Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per effettuare la Stima del bene immobiliare esecutato sito in Provincia di Modena, Comune di Modena in Via Benedetto Marcello n. 58.

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto conferiva l'incarico al CTU-Perito Estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di Nomina per la versione integrale dei Quesiti).

Sezione I – Controllo Preliminare (eseguito)

Sezione II – QUESITI

1) L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata;

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali in tutto o in parte errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona;

- indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);



- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale senza ingenerare alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato (nel senso cioè che vi sia corrispondenza biunivoca tra l'originario identificativo catastale e le successive variazioni), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima (precisando le variazioni intervenute);

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica delle p.lle), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

Nel caso in cui i manufatti pignorati debordino in parte, invadendole, su aree aliene non pignorate, l'esperto quantifichi le quote di proprietà in funzione dell'estensione del volume dell'edificio sui rispettivi terreni ed evidenzi, altresì, le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali le porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità.

Segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Indichi, altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.





2) L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio...), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALL.A alla relazione di stima secondo lo schema sottoindicato (quesito 2.2).

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2.1) L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto



procederà ad un' autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all' accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell' accertamento sopra compiuto – per l' edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell' ipotesi in cui l' ufficio tecnico comunale comunichi l' esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all' esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell' archivio; sequestro penale; ecc.), l' esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l' indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell' ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l' esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell' opportuna comprensione l' esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

deve poi precisare l' eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo, ed in via subordinata, verificherà l' eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell' art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell' art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell' istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l' aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall' art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall' art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest' ultimo riguardo, l' esperto deve:

determinare la data di edificazione dell' immobile secondo le modalità sopra indicate;

chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l' immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



□ verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

□ concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per la remissione in pristino del bene con eliminazione delle parti abusive non sanabili (se risulti l'intero fabbricato abusivo non sanabile, si stimi il valore dell'area di sedime al netto dei costi per l'abbattimento dell'immobile).

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (allo stato l'acquisizione dell'APE non è prescritta dalla normativa regionale per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento).

Per i terreni pignorati, acquisito il C.D.U. aggiornato all'attualità (ove prescritto), deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione, ad esempio, a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);

- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve, dunque, sopravvenienze) - gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

2.2) L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:





LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino, pari ad € _____, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2: ecc. 12

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

3) Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

1. lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)
2. 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; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);
3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 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;
4. 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, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
5. Stimare il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

4) Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a pignoramento pro quota, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai fini della valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;
- proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l.



03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

PREMESSA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU-Perito Estimatore deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

La natura ed i limiti del mandato non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.

Lo scrivente CTU-Perito Estimatore, dopo aver prestato giuramento in telematico mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari in data 15.05.2024, ha effettuato i seguenti atti ed accertamenti.

Operazioni Peritali svolte dal CTU-Perito Estimatore:

- 1 – visura catastale del 15.07.2024 e 19.10.2024;
- 2 – richiesta di accesso agli atti del 15.07.2024 inoltrata al Comune di Modena;
- 3 – sopralluogo in sito del 18.09.2024 (ispezione interna dell'Appartamento);
- 4 – ispezioni ipotecarie del 19.10.2024.

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un unico lotto:

LOTTO UNICO – Appartamento, senza pertinenze, posto in Modena (MO) Via Benedetto Marcello n° 58, all'interno del Condominio “Gigante”.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione specificando quanto segue in risposta ai Quesiti posti al CTU-Perito Estimatore dall'Ill.mo Giudice:

01. DATI DI PIGNORAMENTO
02. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
04. CONFINI
05. PROPRIETÀ



06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
07. PARTI COMUNI E SERVITU'
08. REGIME FISCALE
09. PROVENIENZA DEL BENE
10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI
11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA
12. SPESE CONDOMINIALI
13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA)
15. CONSISTENZA COMMERCIALE
16. STIMA DEI BENI

LOTTO UNICO**01. DATI DI PIGNORAMENTO**

Con pignoramento Rep. 5062-2023 del 21.08.2023 trascritto a Modena il 19.09.2023 – Registro Generale 26666 Registro Particolare 19346, è stata pignorata la **piena proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXXXX**, ossia i seguenti beni immobiliari, identificati al **N.C.E.U. del Comune di Modena (MO)**:

Foglio 148

- **particella 6 sub. 8**, cat. A/2, vani 5, Piano 2, Via Benedetto Marcello n. 58;

beni intestati a:

XXXXXXXX XXXXXXXX – cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – piena proprietà.

02. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – Ubicazione e caratteristiche del sito e dell'edificio di riferimento

Consistenza: Porzione di fabbricato sito in Condominio, composto da

- un Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina, due camere da letto matrimoniali, disimpegno, bagno e due balconi.

Superficie complessiva commerciale 113,40 mq.

Ubicazione: Comune di Modena (MO) Via Benedetto Marcello n° 58 – Interno 6.

Fabbricato: edificio denominato Condominio “Gigante”.

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Modena (MO):

Foglio 148

- **particella 6 sub. 8**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 100 mq., escluse aree scoperte 96 mq., rendita catastale 542,28 euro, Via Benedetto Marcello n. 58, Piano 2°;





beni intestati a:

XXXXXX XXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà.

04. CONFINI

Appartamento: ad Ovest con Appartamenti di altre proprietà e con il vano scale; a Nord, Est, Sud con esterno;

05. PROPRIETÀ

XXXXXX XXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà.

06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

07. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non si è in possesso di documenti probanti l'esistenza di parti comuni e/o servitù all'interno del Condominio.

Il CTU scrivente ha richiesto verbalmente tali informazioni anche all'Amministratore, il quale ha confermato "nessuna parte comune e nessuna servitù".

08. REGIME FISCALE – Regime patrimoniale dell'Esecutato

Vendita soggetta a imposta di registro.

Il soggetto esecutato risulta residente presso l'immobile pignorato, in regime di separazione dei beni con la Moglie.

09. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite:

- atto di COMPRAVENDITA del 30.01.2008 a ministero Notaio XXXXXXXX XXXXXX con sede a Modena (MO), XXXXXXXX, Repertorio n. 51294/11812 Raccolta n. 3322 – Compravendita nota presentata (Trascrizione) in atti dal 15.02.2008.

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio

In data 19.10.2024 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto intestatario e sull'immobile:



Sul Soggetto Intestataro:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/2008 - Registro Particolare 3666 Registro Generale 5198 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 51294/11812 del 30/01/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MODENA(MO) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/07/2010 - Registro Particolare 12129 Registro Generale 21890 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 52801/12660 del 01/07/2010 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MODENA(MO) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/2011 - Registro Particolare 9998 Registro Generale 15856 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 102742/40040 del 26/05/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MODENA(MO) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/03/2012 - Registro Particolare 4352 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 53755/13226 del 02/03/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MODENA(MO) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2023 - Registro Particolare 19346 Registro Generale 26666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 5062/2023 del 21/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MODENA(MO) Nota disponibile in formato elettronico

Sull'Immobile:

1. TRASCRIZIONE del 15/02/2008 - Registro Particolare 3666 Registro Generale 5198 Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXX Repertorio 51294/11812 del 30/01/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 19/09/2023 - Registro Particolare 19346 Registro Generale 26666 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 5062/2023 del 21/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA – Regolarità edilizia del bene. Strumentazione urbanistica vigente

E' stata effettuata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena in data 15.07.2024, con visura (ricezione) delle Pratiche Edilizie in data 05.08.2024.

Lo Stato Legittimo dell'Immobile pignorato si evince dalla:

Pratica Edilizia n° 1017/2007 – DIA per Opere Interne del 13 aprile 2007

L'Esecutato riferisce, in sede di sopralluogo, al CTU che sono stati eseguiti lavori di Superbonus, ma dalla Richiesta di Accesso agli Atti inoltrata in Comune non è stato reperito nulla.

Si riporta l'elenco delle 6 (sei) pratiche presenti in archivio comunale, ricevute in data 05.08.2024 e visionate:

Pratica Edilizia n° 1166/1963 – Nuova Costruzione con

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Pratica Edilizia n° 29/1970 – Nuova Costruzione**

- 001 – 10 Gennaio 1969: Dichiarazione Sostitutiva di Atto Notorio – Via Benedetto Marcello n° 58 Proprietario: Amenta Pasquale
- 002 – 14 Gennaio 1964: Controllo dell'ubicazione e delle quote – Via Benedetto Marcello n° 58 Proprietario: Amenta Pasquale
- 003 – Senza data: Modulo di cassa Nazionale di Previdenza per Ingegneri e Architetti Protocollo n° 1166 – Protocollo n° 688
- 004 – Senza data: Modulo di cassa Nazionale di Previdenza per Ingegneri e Architetti Protocollo n° 1166 – Protocollo n° 688
- 001 – 01 Gennaio 1970: Ripartizione dei lavori Pubblici
- 002 – 09 Aprile 1970: Licenza per Opere contemplate dal Regolamento Edilizio Proprietario: Amenta Pasquale
- 003 – 10 Gennaio 1970: Variante: Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi da costruirsi a Modena in Via Benedetto Marcello come da allega la Tavola Planimetria per conto del Condominio "S.P. di Colombi Giacomo ed Altri"
- 004 – 09 Aprile 1970: Pianta garage del Condominio in Via Benedetto Marcello
- 005 – 09 Aprile 1970: Pianta Piano Terra in Via Benedetto Marcello
- 006 – 09 Aprile 1970: Pianta Piano Tipo in Via Benedetto Marcello
- 007 – 09 Aprile 1970: Prospetto e sezione in Via Benedetto Marcello
- 008 – 24 Dicembre 1968: Ripartizione dei lavori Pubblici Protocollo n° 1902 del 1968 e Protocollo igiene n° 688 del 1968 Licenza per Opere contemplate dal Regolamento Edilizio del 6 Dicembre 1968
- 009 – 6 Dicembre 1968: Pianta garage Protocollo n° 1902
- 010 – 6 Dicembre 1968: Pianta Piano Terreno Protocollo n° 1902
- 011 – 6 Dicembre 1968: Pianta tipo, Piani 1° - 2° - 3° - 4° Protocollo n° 1902
- 012 – 6 Dicembre 1968: Pianta tipo, Piano 5° Protocollo n° 1902
- 013 – 6 Dicembre 1968: Pianta Piano Soffitta Protocollo n° 1902
- 014 – 6 Dicembre 1968: Prospetto e sezione Protocollo n° 1902
- 015 – 22 Luglio 1964: Licenza per Opere contemplate dal Regolamento Edilizio Protocollo n° 688 del 1963
- 016 – 15 Maggio 1964: Variante: Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile e negozi a costruirsi in Modena in Via Benedetto Marcello come da allega la Tavola Planimetria per conto del sig. Amenta Pasquale
- 017 – 15 Maggio 1964: Planimetria Particolare (Schema Planimetrico)
- 018 – 15 Maggio 1964: Pianta tipo
- 019 – 15 Maggio 1964: Pianta Piano Terreno
- 020 – 15 Maggio 1964: Variante delle Pianta del garage e delle cantine
- 021 – 15 Maggio 1964: Prospetti e sezioni
- 022 – 22 Luglio 1964: Licenza per Opere contemplate dal Regolamento Edilizio Proprietario: Amenta Pasquale
- 023 – 14 Maggio 1964: Variante: Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi da costruirsi in Modena in Via Benedetto Marcello come da allega la Tavola Planimetria per conto di Amenta Pasquale
- 024 – 14 Maggio 1964: Pianta Piano Terreno
- 025 – 14 Maggio 1964: Planimetria Particolare (Schema Planimetrico)
- 026 – 14 Maggio 1964: Pianta tipo
- 027 – 14 Maggio 1964: Variante Pianta garage e delle cantine
- 028 – 14 Maggio 1964: Prospetti e sezioni
- 029 – 17 Giugno 1964: Licenza per Opere contemplate dal Regolamento Edilizio Proprietario: Amenta Pasquale
- 030 – 19 Febbraio 1964: Prospetti
- 031 – 19 Febbraio 1964: Pianta Piano Terreno
- 032 – 19 Febbraio 1964: Variante Pianta del garage e delle cantine
- 033 – 19 Febbraio 1964: Pianta Piano Primo
- 034 – 19 Febbraio 1964: Pianta Piano Soffitta
- 035 – 17 Giugno 1964: Licenza per Opere contemplate dal Regolamento Edilizio Proprietario: Amenta Pasquale Protocollo n° 4706

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSIVia Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



- 036 – 17 Giugno 1964: Ripartizione dei lavori Pubblici Protocollo n° 4706
037 – 19 Febbraio 1964: Pianta Piano Terreno
038 – 19 Febbraio 1964: Pianta Piano Primo; Piani Abitabili
039 – 19 Febbraio 1964: Variabile Pianta dei garage e delle cantine
040 – 19 Febbraio 1964: Licenza pe Opere contemplate dal Regolamento Edilizio per la costruzione di un fabbricato ad uso civile Protocollo n° 14964
041 – 19 Febbraio 1964: Ripartizione dei lavori Pubblici, Norme da seguire per la costruzione del fabbricato Proprietario: Amenta Pasquale Protocollo n° 14964
042 – 16 Novembre 1963: Ripartizione dei lavori Pubblici
043 – 10 Giugno 1963: Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione e negozi da costruirsi in Modena in Via Saliceto Panaro come da allegata Planimetria per conto del sig. Amenta Pasquale
044 – 20 Agosto 1963: Pianta Piano Seminterrato
045 – 28 Agosto 1963: Pianta Fognature
046 – 28 Agosto 1963: Pianta Quotata
047 – 23 Agosto 1963: Pianta Piano Terra
048 – 23 Agosto 1963: Prospetti

Agibilità:

- 001 – 05 Gennaio 1970: Autorizzazione di abitabilità e servibilità – 2° visita Igienico – Sanitaria In data 17 Giugno 1964: Protocollo n° 4705 e 4706 In data 22 Luglio 1964: Protocollo 12152
002 – Senza data: Ripartizione sanità – igiene Protocollo n° 27 del 1970 e 688 del 1963
003 – 05 Gennaio 1970: Visita Igienico – sanitaria In data 17 Giugno 1964: Protocollo n° 4705 e 4706 In data 22 Luglio 1964: Protocollo 12152
004 – 22 Luglio 1970 Conti correnti postali – Concessioni governative
005 – 01 Ottobre 1970 Ripartizione lavori Pubblici Protocollo gen. n° 4705 del 1964 Protocollo igiene n° 27 del 1970 e 688 del 1963 Protocollo ornato n° 29 del 1970 e 1902 del 1968
006 – 14 Dicembre 1966 Autorizzazione di Abitabilità e Servibilità – 2° visita Tecnico – sanitaria Protocollo n° 688 del 1963; 309 del 1964 e 1902 del 1968
007 – 03 Febbraio 1969 Ripartizione dei lavori Pubblici Protocollo n° 4706 del 1964, 12152 del 1964 e 8682 del 1968 Protocollo igiene n° 688 del 1963 Protocollo ornato n° 1166 del 1963 e 1902 del 1968
008 – 14 Dicembre 1966 Richiesta 1° visita Tecnica al fabbricato costruito in Modena, in Via Benedetto Marcello Protocollo gen. n° 12152 Protocollo ornato n° 1166 del 1963
009 – 03 Febbraio 1969 Ripartizione dei lavori Pubblici Protocollo n° 4706 del 1964, 12152 del 1964 e 8682 del 1968 Protocollo igiene n° 688 del 1963 Protocollo ornato n° 1166 del 1963 e 1902 del 1968
010 – 17 Maggio 1969 Ripartizione dei lavori Pubblici 11 Novembre 1963 il Sig. Amenta Pasquale ha ottenuto il permesso di costruire Protocollo n° 14964 Protocollo igiene n° 688 del 1963 e 309 del 1964 Protocollo ornato n° 278 del 1964 e 1902 del 1968 Licenza per la costruzione di un fabbricato
011 – 07 Gennaio 1969 Ripartizione sanità – igienica Protocollo n° 309 del 1964 e 688 del 1963 – Conti correnti postali
012 – 07 Gennaio 1969 Attestato versamento o certificato di addebito (Conti Correnti Postali)
013 – 17 Giugno 1964 Licenze
014 – 13 Dicembre 1968 Rilascio della licenza d'uso per la costruzione Protocollo n° 11131 e 309 del 1964
015 – 20 Gennaio 1965 X
016 – 11 Gennaio 1969 2° visita Tecnico – sanitaria al fabbricato Protocollo n° 688 del 1963 e 309 del 1964

Domanda:

- 001 – 07 Gennaio 1970 Amenta Pasquale presenta per l'approvazione, l'allegato progetto di varianti esterne ed interne al secondo lotto del progetto approvato l'11 Novembre 1963 Protocollo n° 14964
002 – 07 Novembre 1968 Amenta Pasquale presenta per l'approvazione, l'allegato progetto di varianti esterne ed interne al secondo lotto del progetto approvato. Protocollo ornato n° 1166 del 1963
003 – 23 Aprile del 1968 Domanda per il rilascio a suo nome la licenza di costruzione a stralcio del progetto allegato redatto dall' Ing. Giovanni Ferrari quale variante al progetto approvato 11 Novembre 1963, Protocollo Ornato n° 1166 Protocollo igiene n° 688 del 1963





004 – 01 Luglio 1964 Domanda per il rilascio a suo nome la licenza di costruzione a stralcio del progetto allegato redatto dall' Ing. Giovanni Ferrari quale variante al progetto approvato 11 Novembre 1963, Protocollo ornato n° 1166 Protocollo igiene n 688 del 1963

005 – 23 Febbraio 1964 Amenta Pasquale chiede nuova licenza di costruzione Protocollo ornato n° 1166 Protocollo igiene n° 688 del 1963 Protocollo n° 309 del 1964

006 – 12 Dicembre 1964 Amenta Pasquale, residente a Bologna Via dei Mille, 10 - chiede nuova licenza di costruzione Protocollo ornato n° 1166 Protocollo igiene n° 688 del 1963

007 – 05 Giugno 1963 L'ingegnere Giovanni Ferrari per conto del cliente Amenta Pasquale presenta per l'approvazione l'allegato progetto di un fabbricato ad uso abitazione civile con negozi e locali accessori da costruire in Modena, strada di nuova lottizzazione in prossimità di Via Saliceto Panaro. Protocollo n° 688 del 1963

Elaborati tecnici:

001 – 29 Febbraio 1964 Estratto di mappa esente da diritti che si rilascia esclusivamente a scopo di frazionamento Articoli 57 e 59 del Testo Unico delle leggi del Nuovo Catasto Terreni

002 – 20 Ottobre 1969 Piano Particolareggiato d'iniziativa privata – SCHEDE D'IDENTIFICAZIONE DELL'AREA – Proprietà di Amenta Pasquale.

003 – 23 Dicembre 1964 Lottizzazione – Variante Planimetria generale.

004 – Dicembre 1964 Sezione e Pianta.

005 - 23 Dicembre 1964 Planimetria Particolare – Schema planimetrico.

006 – 26 Novembre 1963 Piano di urbanizzazione compreso tra le Vie Fossa Monda – Via Saliceto Panaro.

007 – 22 Marzo 1954 Esecuzione di nuove opere edilizie.

008 - 26 Novembre 1963 Piano di urbanizzazione compreso tra le Vie Fossa Monda – Via Saliceto Panaro.

009 – 12 Febbraio 1964 Esecuzione di nuove opere edilizie – Costruzione di un fabbricato ad uso civile e negozi. Protocollo n° 7530

010 - 12 Febbraio 1964 Esecuzione di nuove opere edilizie Protocollo n° 7530

011 – Senza data Prospetto Est Garage e Prospetto Ovest.

012 – 4 Giugno 1964 Esecuzione di nuove opere edilizie – Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili con negozi e locali accessori.

Istruttoria:

001 – 04 Marzo 1970 Esame di conformità.

002 – 09 Aprile 1970 Commissione igienico – sanitaria, Protocollo Gen. Col. N° 141 Protocollo Edilizia n° 29 Protocollo Ufficio igiene n° 27 (Parere favorevole dalla commissione)

003 – 19 Settembre 1970 Rilascio licenza abitabilità – Condominio GIGANTE – Modena Via Benedetto Marcello Protocollo n° 27 del 1970 e 688 del 1963

004 – 07 Marzo 1969 Variazione dell'intestazione della licenza edilizia

005 – 11 Dicembre 1968 Ripartizione Igiene e Sanità – Lavori Pubblici Protocollo n° 1902 del 1968 e 688 del 1963

006 – 22 Novembre 1968 Parere commissione Igiene Edilizia Protocollo n° 9420

007 – 18 Ottobre 1966 Recinzione di sicurezza cantiere abbandonato in Via Ponchielli – Esecuzione d'ufficio Protocollo n° 975555

008 – 11 Agosto 1966 Esecuzione d'ufficio di recinzione di sicurezza a cantiere abbandonato in Via Ponchielli Protocollo n° 2441

009 – 06 Ottobre 1966 Deliberazioni della Giunta Municipale – ESTRATTO.

010 – 21 Settembre 1966 Elenco dei documenti che si trasmettono alla Prefettura di Modena Protocollo gen. 19294 del 1566

011 – 05 Agosto 1966 Recinzione di cantiere abbandonato in Via Ponchielli ang. Via Marcello Benedetto.

012 – 27 Maggio 1966 Condominio Amenta Pasquale – Ordinanza d'urgenza per la costruzione della recinzione.

013 – 25 Maggio 1966 Ripartizione Lavori Pubblici.

014 – 08 Agosto 1966 Ripartizione Lavori Pubblici – COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.

015 – 03 Giugno 1966 Ripartizione Lavori Pubblici – L'ufficio tecnico Comunale obbliga il Condominio di provvedere entro 30 giorni di costruire le opere di recinzione dell'immobile sito in Modena in Via Ponchielli Protocollo ornato n° 278 del 1964 Protocollo igiene n° 309 del 1964

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



- 016 – 03 Giugno 1966 Ripartizione Lavori Pubblici – L'ufficio tecnico Comunale obbliga il Condominio di provvedere entro 30 giorni di costruire le opere di recinzione dell'immobile sito in Modena in Via Ponchielli Protocollo ornato n° 278 del 1964 Protocollo gen. n° 12151 del 1964 Protocollo igiene n° 309 del 1964
- 017 – 10 Maggio 1966 AMNU Protocollo n° 494/AP gf.
- 018 – 10 Maggio 1966 Giunta Municipale – Recinzione di sicurezza a cantiere abbandonato in Via Ponchielli – Esecuzione d'ufficio.
- 019 – 08 Agosto 1966 Preventivo per recinzione e rimozione di impalcatura in un cantiere abbandonato.
- 020 – 01 Settembre 1964 Ufficio di Urbanistica per esame in relazione al P.R.G. (Area sottoposta al Vincolo di Piano Particolareggiato)
- 021 – 31 Agosto 1964 Ripartizione Lavori Pubblici – Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile (variante) Protocollo gen. n° 12152 del 1964 Protocollo ornato n° 1166 del 1963
- 022 – 24 Settembre 1964 Ripartizione Lavori Pubblici – Costruzione fabbricato civile – Modena – Via Saliceto Panaro Protocollo gen. n° 12152 del 1964 Progetto n° 688 del 1963 Protocollo ornato n° 1166 del 1963
- 023 – 11 Luglio 1964 Ripartizione Lavori Pubblici – Domanda autorizzazione per la costruzione di un fabbricato ad uso civile Protocollo gen. 12152 Protocollo ornato n° 1166 del 1963 Protocollo igiene n° 688 del 1963
- 024 – 01 Luglio 1964 Variante a precedente progetto approvato.
- 025 – 08 Maggio 1964 Allegato alla domanda per Opere Edilizie – Fabbricato ad uso Civile abitazione e negozi in Via Saliceto Panaro – Benedetto Marcello – Ponchielli – Tabella consistenza Protocollo ornato n° 278 Protocollo igiene n° 309 del 1963
- 026 – 20 Ottobre 1964 Relazione prefettura - Ispettore di controllo cantiere Protocollo n° 9166
- 027 – 29 Agosto 1964 Ripartizione Lavori Pubblici – Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile (variante) Protocollo gen. n° 12151 del 1964 Protocollo ornato n° 278 del 1964
- 028 – 15 Aprile 1964 Ripartizione Lavori Pubblici, SEZIONE URBANISTICA – Conto correnti postali.
- 029 – 01 Luglio 1964 Ricevuta di versamento.
- 030 – 20 Febbraio 1964 Allegato alla domanda per opere edilizie presentata il 20/02/64 P.G. N. 4705 – Via Benedetto Marcello Protocollo ornato n° 278 del 1964 Approvazione del progetto in data 17 Giugno 1964
- 031 – 27 Giugno 1964 Ripartizione Lavori Pubblici Protocollo gen. n° 4705 del 1964 Protocollo ornato n° 278 del 1964
- 032 – 28 Luglio 1964 Ripartizione Lavori Pubblici Protocollo gen. n° 12151 Protocollo ornato n° 278 del 1964
- 033 – 21 Luglio 1964 Ripartizione Lavori Pubblici Protocollo gen. n° 12151 Protocollo ornato n° 278 del 1964 Protocollo igiene n° 309
- 034 – 08 Aprile 1964 X
- 035 – 01 Luglio 1964 Ricevuta di versamento
- 036 – 22 Luglio 1964 Allegato alla domanda per opere edilizie – Presentata il 08.05.1964 – Tabella consistenza Protocollo ornato n° 1166 del 1963
- 037 – 15 Luglio 1963 X
- 038 – 09 Novembre 1964 Commissione Igienico – Edilizia esprime parere favorevole Protocollo gen. n° 14964 Protocollo edilizia n° 1166 Protocollo Ufficio igiene n° 688
- 039 – 06 Giugno 1963 Allegato alla domanda per opere edilizie – Presentata il 06/06/63 – Tabella consistenza – Parere Ufficio Tecnico Comunale; Ufficio d'Igiene e Sanità; Commissione Igienico – Edilizia Protocollo ornato n° 1166 Protocollo igiene n° 688
- 040 – 15 Luglio 1963 Ripartizione Lavori Pubblici Protocollo gen. n° 14964 Protocollo ornato n° 1166
- 041 – 25 Marzo 1964 Prefettura di Modena ha nominato un Ispettore di controllo cantiere Protocollo n° 2755/I – 23 – 3
- 042 – 02 Aprile 1964 Ripartizione Lavori Pubblici – Relativa alle opere in Cemento Armato del fabbricato Protocollo gen. n° 14964 del 1963 Progetto n° 688 del 1963 Protocollo ornato n° 1166 del 1963
- 043 – 25 Febbraio 1964 Ripartizione Lavori Pubblici al Sig. Amenta Pasquale, presso l'Ing. G. Ferrari, Via Carmine, 23 – Collaudo delle opere in cemento armato Protocollo gen. n° 14964 del 1963 Protocollo ornato n° 1166 del 1963 Protocollo igiene n° 688 del 1963
- 044 – 25 Febbraio 1964 Ripartizione Lavori Pubblici – Fabbricati che eccedono in altezza il carico dell'acquedotto civico Protocollo ornato n° 1166 del 1963 Protocollo igiene n° 688 del 1963

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



045 – 25 Febbraio 1964 Ripartizione Lavori Pubblici alla Prefettura di Modena – Costruzione fabbricato ad uso abitazione Protocollo gen. n° 14964 del 1963 Protocollo ornato n° 1166 del 1963

046 – 11 Novembre 1963 Ripartizione Lavori Pubblici alla Prefettura di Modena – Progetto per la costruzione di un fabbricato in Modena Via Saliceto Panaro nel quale è prevista l'esecuzione di opere in cemento armato Protocollo gen. n° 14964 Protocollo ornato n° 1166

047 – 27 Agosto 1963 Comando Provinciale Vigili del fuoco – Esame progetto – Nuova costruzione in Modena, Via Saliceto Panaro – Nulla Osta all'esecuzione dell'allegato progetto di fabbricato civile – abitazione, negozi, autorimesse con destinazione uguale Pratica edilizia n° 2029/14974

048 – 16 Novembre 1963 Ripartizione Lavori Pubblici – 16/09/63 sospensione voto in attesa della definizione da parte dell'ufficio del piano stradale e di lottizzazione della zona

Pratica Edilizia n° 1371/1986 – Opere Interne

Data: 07 Marzo 1986 Applicazione dell'Articolo 48 della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47

Proprietari: Consolini Ilio e Ghinelli Natalina

Fabbricato sito in Modena in Via Benedetto Marcello, n° 58, interno 9, Piano 3°

Dichiara di aver eseguito in data 17/03/1985, opere interne all'edificio /unità immobiliare di cui sopra, definite dall'articolo 26 della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47.

NCEU di Modena, Partita n° 28128 – Foglio 148 – Mappale 6 – Subalterno 11 Con allegata la nuova Planimetria Catastale aggiornata.

Pratica Edilizia n° 1376/1986 – Opere Interne

Data: 07 Marzo 1986 Applicazione dell'Articolo 48 della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47

Proprietari: Consolini Ilio e Montepoli Antonina

Fabbricato sito in Modena in Via Benedetto Marcello, n° 58, interno 6, Piano 2°

Dichiara di aver eseguito in data 17/03/1985, opere interne all'edificio /unità immobiliare di cui sopra, definite dall'articolo 26 della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47.

NCEU di Modena, Partita n° 28018 – Foglio 148 – Mappale 6 – Subalterno 8 Con allegata la nuova Planimetria Catastale aggiornata.

Pratica Edilizia n° 1016/2007 – Opere Interne

Data: 13 Aprile 2007 Richiesta di permesso di costruire per Denuncia di Inizio Attività TU (Testo Unico) 6221, PG 49145

Descrizione intervento: Modifiche Interne in alloggio

Ubicazione 1 situata in Via Benedetto Marcello, n° 58 al Piano Terzo – Foglio 148; Mappale 6; Subalterno 11 Soggetti interessati; Scheda Tecnica.

Titoli abilitativi dell'immobile: Denuncia inizio attività protocollo n° 1016/2007

Dati tecnici: Zona omogenea (PSC-RUE): B; Zona elementare 581; Area n° 05

L'intervento edilizio non ha comportato opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica

REQUISITI TECNICI VERIFICATI NELL'INTERVENTO EDILIZIO REALIZZATO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL PROFESSIONISTA ABILITATO

Di opere interne in alloggio a firma del Geometra Borghi Giuseppe

In allegato:

-Collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche;

-Accatastamento;

-Conformità impianti tecnologici;

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- Barriere architettoniche;
- Certificato prevenzione incendi;
- Parere sanitario preventivo AUSL/ARPA
- Ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici per disabili
- Autorizzazione allo scarico delle acque reflue

OMUNICAZIOND DI FINE LAVORI

In data 03/09/2007 – con consto definitivo di costruzione rimasto invariato

Titolare 1: Consolini Ilio

Titolare 2: Montepoli Antonina

Titolare 3: Ghinelli Natalina

Direttore dei lavori: Borghi Giuseppe

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' N°54/2007 dell'impianto a regola d'arte da parte dell'impresa esecutrice dei lavori
In allegato:

-Punti di vista fotografici dello Stato Attuale (Piano Secondo e Piano Terzo)

- ELABORATI GRAFICI:
 - Stato Legittimato – Progetto – Comparativo Pianta, Sezioni e Prospetti;
 - Legge n°13 del 09 Gennaio 1989;
 - Estratto di mappa Catastale.
- Relazione tecnico descrittiva;
- Dichiarazione di opere di trascurabile importanza che non incidono in modo sostanziale sugli effetti delle azioni sismiche sulla struttura;
- Dichiarazione di conformità della Legge 13/89;
- Relazione descrittiva Legge 13/89.

17

Pratica Edilizia n° 1017/2007 – DIA per Opere Interne

Data: 13 Aprile 2007 Richiesta di permesso di costruire per Denuncia di Inizio Attività TU (Testo Unico) 6223, PG 49150
Descrizione intervento: Modifiche interne in alloggio

Ubicazione 1 situata in Via Benedetto Marcello, n° 58 al Piano 2° - Foglio 148; Mappale 6; Subalterno 8 Soggetti interessati; Scheda Tecnica.

Titoli abilitativi dell'immobile:

Denuncia di Inizio Attività n° 1017/2007

Dati tecnici:

Zona omogenea (PSC – RUE): B; Zona elementare 581; Area n° 05

L'intervento edilizio non ha comportato opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

- REQUISITI TECNICI VERIFICATI NELL'INTERVENTO EDILIZIO REALIZZATO;
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'DEL PROFESSIONISTA ABILITATO.





In allegato:

- -Collaudo statico delle strutture in calcestruzzo armato o metalliche;
- -Accatastamento;
- -Conformità impianti tecnologici;
- -Barriere architettoniche;
- -Certificato prevenzione incendi;
- -Parere sanitario preventivo AUSL/ARPA
- -Ascensori, montacarichi, piattaforme elevatrici per disabili
- -Autorizzazione allo scarico delle acque reflue

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI

In data 03/09/2007 – con constato definitivo di costruzione rimasto invariato

Titolare 1: Consolini Ilio

Titolare 2: Montepoli Antonina

Direttore dei lavori: Borghi Giuseppe

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' N°54/2007 dell'impianto a regola d'arte da parte dell'impresa esecutrice dei lavori

In allegato:

-Punti di vista fotografici dello Stato Attuale (Piano Secondo e Piano Terzo)

- ELABORATI GRAFICI:
 - Stato Legittimato – Progetto – Comparativo Pianta, Sezioni e Prospetti;
 - Legge n°13 del 09 Gennaio 1989;
 - Estratto di mappa Catastale.
- Relazione tecnico descrittiva;
- Dichiarazione di opere di trascurabile importanza che non incidono in modo sostanziale sugli effetti delle azioni sismiche sulla struttura;
- Dichiarazione di conformità della Legge 13/89;
- Relazione descrittiva Legge 13/89.

Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti. Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono comunque essere ascritte a quanto contenuto all'interno della L.R.12/2017, all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

Art. 19 bis

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificato comma 1 bis e sostituito comma 1 quater da art. 27 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

Tolleranza

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

- a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
- b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

12. SPESE CONDOMINIALI

Il CTU, dietro formale richiesta, ha ricevuto in forma scritta dall'odierno Amministratore di Condominio: Studio Andreotti Ansaloni srl di Modena (MO), il documento contabile relativo all'esercizio ordinario 2022/2023, 2023/2024, 2024/2025.

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dall'Esecutato e dalla Sua Famiglia.

14. DESCRIZIONE DEL BENE – Caratteristiche e Finiture – Valutazione dell'immobile

Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di Fabbricato civile sita in Condominio, costituita da:



- un Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da ingresso, sala da pranzo/soggiorno, cucina, due camere da letto matrimoniali, disimpegno, bagno e due balconi.

Superficie complessiva commerciale di 113,40 mq.

Da liberarsi al Decreto di Trasferimento su richiesta dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta agibile, in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Descrizione sommaria dell'Appartamento:

- Taluni infissi sono ammalorati e danneggiati per mancata o poca manutenzione;
- Gli infissi delle finestre e delle porte finestre sono in legno verniciato bianco, originali della costruzione;
- Oscuranti: Tapparelle in PVC;
- Porta d'ingresso in legno ad un'anta blindata;
- Porte interne ad anta il legno, verniciate trasparente, con specchiatura in vetro ed altre cieche;
- Boiler situato all'interno del bagno, alla vista in buono stato;
- Bagno dotato di vasca;
- Pavimento in parte in marmette con graniglia di marmo con cemento colorato ed in parte in ceramica;
- Pavimento dei balconi in gres rosso;
- Parapetto dei balconi in ferro verniciato.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica Allegati.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche;
- non sono state effettuate prove penetrometriche o carotaggi nel sottosuolo;
- quant'altro non specificato.

15. CONSISTENZA COMMERCIALE – Superficie calpestabile e commerciale del bene oggetto di stima

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature è ricavabile dalla seguente Tabella, ove si elencano i vani facenti parte del bene oggetto di Stima:





destinazione d'uso del vano	Ubicazione del vano	Superficie Netta mq	Altezza Netta ml	Superficie Lorda mq	Coefficiente merceologico	Superficie Commerciale mq
Appartamento: Ingresso	Piano Secondo	12,26	2,93			
Appartamento: Sala da Pranzo-Soggiorno	Piano Secondo	22,42	2,93			
Appartamento: Cucina	Piano Secondo	8,85	2,93			
Appartamento: Camera da Letto Matrimoniale 1 (Sud-Est)	Piano Secondo	14,77	2,93			
Appartamento: Camera da Letto Matrimoniale 2 (Nord-Est)	Piano Secondo	14,97	2,93			
Appartamento: Disimpegno	Piano Secondo	2,71	2,93			
Appartamento: Bagno	Piano Secondo	5,19	2,93			
Superficie Vani Appartamento al P. 2°		81,17		109,82	1,00	109,82
Appartamento: Balcone 1 (Nord-Est)	Piano Secondo	4,26				
Appartamento: Balcone 2 (Nord)	Piano Secondo	7,67				
Superficie Balconi al P. 2°		11,93		11,93	0,30	3,58
Totale Superficie Commerciale mq.						113,40

21

16. STIMA DEL BENE – Valore a base d'asta

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2024

(abitazione di tipo economico, normale 1.300 ÷ 1.850 €/mq.)

► **calcolo: valore di riferimento 1.700 €/mq.** ► **il valore preso di riferimento, è stato modulato sulle considerazioni del bene pignorato esposte al punto (14) della presente Relazione.**

Alla luce di 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 settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene

Superficie Commerciale x **1.700,00 €/mq.** = 113,40 mq. x 1.700,00 €/mq. = **192.780,00 €.**

Detrazione per applicazione prezzo/valore, assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,
192.780,00 €. x 5% = - **9.639,00 €.**

Detrazione per costi sanatoria

Dall'analisi della documentazione agli atti, ossia dall'analisi dello Stato Legittimo Concessionato e dal confronto dello Stato di Fatto Rilevato, l'Immobile NON necessita di una Pratica Edilizia CILA a Sanatoria senza Opere e nemmeno di una regolarizzazione della Planimetria Catastale.

Quindi: - 0,00 €

Riepilogo lotto unico:

Valore iniziale intero bene 192.780,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi - 9.639,00 €

Costi Pratica edilizia e catastale a Sanatoria - 0,00 €

Valore finale del lotto unico 183.141,00 €

Arrotondato a 183.000,00 € (diconsi euro centoottantatremila/00)

Al valore arrotondato finale del lotto unico di vendita, come sopra stimato, corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari ad euro 1.600,00 circa.

RIEPILOGO GENERALE valore di stima

VALORE FINALE LOTTO UNICO 183.000,00 €
(diconsi euro centoottantatremila/00)

NOTE

- Si precisa che il CTU-Perito Estimatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il CTU-Perito Estimatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono con la data della redazione della Relazione Peritale di Stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli Allegati alla Relazione Peritale di Stima sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento peritale è corretta al meglio delle conoscenze del CTU-Perito Estimatore.





La presente relazione Peritale di Stima si compone di n. 23 pagine numerate e dei seguenti Allegati.

Documenti Allegati:

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali
3. visure catastali attuali e storiche
4. estratto di mappa catastale
5. elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni catastali
6. bilanci e resoconto spese condominiali
7. accesso atti comunale – elaborati Stato Legittimo
8. verbali sopralluogo CTU
9. residenza e regime patrimoniale
10. ispezione ipotecaria
11. atto provenienza
12. comparabili (OMI, Agenzie Immobiliari)

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria mediante procedura telematica:

- Originale del presente Elaborato, con relativi Allegati;
- Elaborato depurato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- Il Prospetto Sintetico "A";
- L'Allegato "G";
- Attestazione degli invii;
- Nota Professionale per richiesta liquidazione del compenso.

23

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento. Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'Incarico affidatogli.

Con Osservanza.

Castelfranco Emilia, 26 ottobre 2024

*Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi*

(firmato digitalmente)