



**TRIBUNALE DI MODENA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



**R.G. n. 221/2024 E.I.**



## **RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA ESTIMATIVA**



**G.E.: Dott.ssa Giulia Lucchi**

**C.T.U.: arch. Renato Nicolini**

**Prossima Udienza: 18/11/2025 ore 10:10**



**RICORRENTE (Creditore):**

**MAUI SPV S.r.l. (per essa la procuratrice BAYVIEW ITALIA 106 S.p.a.)**



**CONTROPARTE (Debitore):**

**XXXX XXXXXXXX XXXX**



PREMESSA_____	pag. 3
CONTROLLO PRELIMINARE_____	pag. 11

### RELAZIONE DI STIMA

Risposta al quesito 1) - Identificazione catastale dei beni (LOTTO UNICO)_____	pag. 12
Risposta al quesito 2) - Sommaria descrizione dei beni	pag. 15
Risposta al quesito 2.1) - Indagine edilizia e urbanistica_____	pag. 16
Risposta al quesito 2.2) - Verifica del regime di edilizia residenziale pubblica_____	pag. 17
Risposta al quesito 2.3) - Verifica di contributi pubblici per il sisma del 2012_____	pag. 17
Risposta al QUESITO 3) - Stato di possesso_____	pag. 18
Risposta al QUESITO 4) – Formalità, vincoli e oneri a carico del committente_____	pag. 18
Risposta al QUESITO 5) – Formalità, vincoli e oneri da cancellare_____	pag. 19
Risposta al QUESITO 6) – Regolarità edilizia e urbanistica_____	pag. 19
Risposta al QUESITO 7) – Sanabilità delle parziali difformità_____	pag. 21
Risposta al QUESITO 8) – Censo, livello e uso civico_____	pag. 21
Risposta al QUESITO 9) – Procedura espropriativa per pubblica utilità_____	pag. 21
Risposta al QUESITO 10) – Spese fisse di gestione o di manutenzione_____	pag. 22

### DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO A CUI APPARTIENE IL BENE A)_____	pag. 22
DESCRIZIONE ANALITICA DELLE DOTAZIONI CONDOMINIALI_____	pag. 23
DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO A CUI APPARTENGONO I BENE B), C) e D)_____	pag. 24
DESCRIZIONE ANALITICA BENE A)	pag. 24
DESCRIZIONE ANALITICA BENE B)_____	pag. 26
DESCRIZIONE ANALITICA BENE C)	pag. 27
DESCRIZIONE ANALITICA BENE D)_____	pag. 29
CRITERIO DI STIMA_____	pag. 30
FONTI DI INFORMAZIONE LOTTO UNICO	pag. 31
VALUTAZIONE LOTTO UNICO_____	pag. 31
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	pag. 36
CONCLUSIONI	pag. 37
ALLEGATI_____	pag. 38

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**III.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giulia Lucchi**

**Procedura esecutiva contro**  
**XXXX XXXXXXXX XXXX**

**PREMESSA**

In data 14/07/2025 il sottoscritto arch. Renato NICOLINI, con studio professionale in Nonantola (MO) via Torre n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Modena al n. 462 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale, accettava l'incarico del Tribunale di Modena sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico e gli venivano posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta.

**CONTROLLO PRELIMINARE**

*L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

**In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).**

**Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

**In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

**In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.**

**Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.**

**Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.**

**All'esito di tale controllo preliminare:**

- **se per tutti o parte dei beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente, detta circostanza, al GE affinché siano adottati gli opportuni provvedimenti, senza procedere oltre; analogamente, nell'ipotesi in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena;**
- **se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa e idonea, proceda secondo i successivi quesiti;**

#### **QUESITI**

**per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:**

- 1) **l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**
- 2) **una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa**

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

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

2.3) la verifica, in ipotesi di immobili che abbiano beneficiato o siano beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, dell'entità degli importi erogati e dell'andamento delle lavorazioni mediante apertura di apposito ticket dinanzi alle competenti autorità in conformità alle istruzioni impartite da questo Ufficio con Circolare dell'11 marzo 2025;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

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

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

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

- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 10) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

**Sulla base di quanto accertato**

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

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

**Con la precisazione che:**

- **nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;**

- **nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione;**
- **nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; ovvero A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita. 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 allegate 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 sintetico sotto indicato (v. infra).**

**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 (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.**

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

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.

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.

#### **NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA**

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.

**L'esperto, terminata la relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., provvederà a trasmetterla al Notaio, qui nominato, per le opportune verifiche preliminari alla vendita nonché a depositarla nel fascicolo telematico, allegando alla stessa le relative planimetrie (catastini e piante dello stato attuale) e la documentazione fotografica; copia della stessa, omessa ogni generalità in essa e negli allegati di cui appresso; il riepilogo o descrizione finale (All. A) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sia indicato: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); la sintesi descrittiva per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità (All.G).**

**Nello stesso termine, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; avvertendo le parti che potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le medesime modalità.**

**In ogni caso, l'esperto dovrà intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.**

**In allegato alla relazione l'esperto stimatore è altresì (sempre) tenuto a depositare istanza di liquidazione dei compensi e delle spese (con documentazione giustificativa) a norma di legge (con decreto emesso successivamente o contestualmente all'autorizzazione alla vendita saranno liquidate, al netto dell'acconto corrisposto, le spese sostenute, da documentare, ed eventuali compensi, se dovuti, a vacanze o ex art. 12 nonché un acconto ex art. 161 disp. Att. c.p.c. relativamente ai compensi di cui all'art. 13 TUSG; il conguaglio, se dovuto in relazione al prezzo di realizzo, dovrà richiedersi una volta acquisita notizia del versamento del saldo prezzo da parte del delegato, non già al momento della sola aggiudicazione).**

**AUTORIZZA l'esperto:**

- **all'uso di mezzo proprio, con esonero della P.A. da ogni responsabilità;**
- **ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;**

- **ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.**

**A tal fine, visto l'art. 213 c.p.c., pacificamente applicabile anche al processo esecutivo, ASSEGNA agli enti preposti termine massimo di giorni 30 dalla richiesta del suindicato ausiliare del giudice per evaderla, dando atto che eventuali ritardi saranno valutati ai fini dell'ipotesi di reato di cui all'art. 328 c.p.**

- **ad accedere ai beni immobili pignorati per il sopralluogo indispensabile all'esecuzione dell'incarico conferito. In caso di difficoltà nell'accesso dipendenti dalla mancata collaborazione del debitore ovvero degli occupanti, l'esperto dovrà contattare il custode IVG contestualmente qui nominato, onde concordare con esso tempi e modalità di accesso;**

**Le operazioni devono essere compiute in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal G.E.; in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia essa debitrice o creditrice, giacché le eventuali "trattative" che le parti volessero spontaneamente intavolare non costituiscono motivo di sospensione delle operazioni peritali (per cui l'esperto non potrà avanzare alcuna richiesta di chiarimento al G.E. al riguardo); informi, nel caso, le parti che l'esecuzione può essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della parte medesima, nella sussistenza dei presupposti di legge.**

**L'esperto è tenuto a portare a termine le proprie operazioni con la massima puntualità, anche al fine di evitare il differimento dell'udienza già fissata ex art. 569 c.p.c. nell'ottica del rispetto del principio della ragionevole durata del processo, ex artt. 111 Cost e 6 CEDU. Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico. Ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al G.E).**

**La mancata risposta (o necessità di integrazione) anche ad uno solo dei quesiti impedirà la liquidazione del compenso e delle spese (dovendosi considerare l'incarico come non espletato e rendendosi necessario provvedere al suo completamento).**

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 16 settembre 2025 alle ore 9.30 è stato effettuato il **sopralluogo** (vedi ALLEGATO B), preventivamente organizzato dal

Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Modena, nelle unità immobiliare poste a Nonantola (MO) in via Montegrappa n. 3, in presenza del sig. XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXX (figlio di XXXX XXXXXXXX XXXX) e dell'incaricato dell'IVG (custode giudiziario) sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

## CONTROLLO PRELIMINARE

Si è proceduto alle seguenti verifiche.

Riguardo alla completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c., si precisa che:

- il creditore ha depositato sia i **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni** gravanti sui beni pignorati, che la **Certificazione Notarile sostitutiva** della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma della Dott.ssa giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone (PA) iscritto al collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termine Imerese;
- la Certificazione Notarile sostitutiva, per ciascuno dei beni pignorati, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in **data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento**;

Inoltre:

- il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa (foglio 46 NCEU Comune di Nonantola), mentre non ha depositato l'**estratto catastale (visure catastali) attuale** e neppure l'**estratto catastale (visure catastali) storico** che si allegano alla presente (vedi ALLEGATI E1 e E2); nel medesimo periodo (ventennio) preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni non si sono rilevate variazioni come risulta dall'estratto storico;
- nella Certificazione Notarile sostitutiva sono correttamente indicati i **dati catastali attuali e storici** degli immobili pignorati;
- il creditore precedente **non ha depositato il certificato di stato civile** dell'esecutato; dal certificato richiesto dallo Scrivente all'Ufficio Anagrafe (vedi ALLEGATO F ), risulta che lo **stato civile dell'esecutato è XXXXXX** di XXXXX XXXX XXXX; inoltre, alla data dell'acquisto dei beni pignorati l'esecutato (vedi atto di provenienza ALLEGATO I) dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del **Tribunale di Modena**;
- sono state effettuate le **ispezioni ipotecarie** (vedi ALLEGATO D).

## **RELAZIONE DI STIMA**

Premesso che il debitore esecutato risulta essere:

**XXXX XXXXXXX XXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente a Nonantola (MO), via Montegrappa n. 3 int. 7, lo Scrivente risponde ai quesiti sopraelencati e dai quali risultano:

### **Risposta al QUESITO 1) – Identificazione catastale dei beni**

I **beni pignorati oggetto di esecuzione immobiliare** costituiscono porzioni di un complesso condominiale sito nel Comune di Nonantola (MO) in **via Montegrappa n. 3** (nelle visure catastali risulta il civico n. 20), in **piena proprietà, per l'intero**. Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si individua un **LOTTO UNICO** di vendita composto dai seguenti beni.

Nello specifico:

- **Bene A) - appartamento** posto al piano terzo, in edificio condominiale con accesso da via Montegrappa n. 3 (nelle visure catastali risulta il civico n. 20); **confini**: a NORD vano scala condominiale e appartamento altra proprietà sub 17, a SUD e a EST con area cortiliva comune e a OVEST con via Montegrappa;
- **Bene B) – locale ad uso autorimessa** posto al piano terra, in un basso comodo con accesso da area cortiliva comune; **confini**: a NORD con lavanderia/deposito di proprietà sub 29 , a SUD con autorimessa di proprietà sub 26, a EST e a OVEST con area cortiliva comune;
- **Bene C) – locale ad uso lavanderia / deposito** posto al piano terra, in un basso comodo con accesso da area cortiliva comune; a NORD con area cortiliva comune, a SUD con autorimessa di proprietà sub 25, a EST e a OVEST con area cortiliva comune;
- **Bene D) – locale ad uso autorimessa** posto al piano terra, in un basso comodo con accesso da area cortiliva comune; **confini**: a NORD con autorimessa di proprietà sub 25, a SUD con mappale 218, a EST e a OVEST con area cortiliva comune;

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (F930) (MO) come segue:

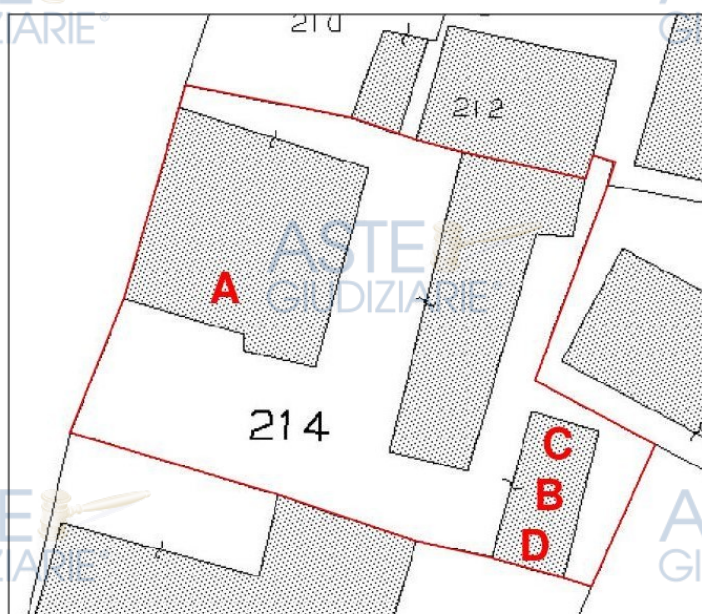
LOTTO UNICO								
Bene	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq o vani)	Superficie catastale	Rendita (euro)
A) Appartamento	46	214	28	A/3	1	4 vani	65 mq	173,53
B) Autorimessa	46	214	25	C/6	6	13 mq	12 mq	28,87
C) Lavanderia / deposito	46	214	29	C/2	7	8 mq	11 mq	14,87
D) Autorimessa	46	214	26	C/6	6	13 mq	12 mq	28,87

I beni B) sub 25 autorimessa e C) sub 29 lavanderia/deposito costituiscono **pertinenze** del bene A) sub 28 poiché destinate a servizio dell'abitazione.

I beni esecutati fanno parte del **condominio** "La Parigina", con Amministratore la società J.R.A. srl; il bene A) sub 28 appartamento pignorato è titolare per 157,203 millesimi di proprietà.

**N.B.** Dalla toponomastica comunale (vedi carta comunale S.I.T. con numeri civici ALLEGATO G6) e dalla targhetta posta sulla facciata dell'edificio condominiale il **numero civico** risulta essere il n. 3, mentre nei documenti catastali è indicato il numero 20.

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI APPARTENENTI AL LOTTO UNICO



#### LOTTO UNICO

BENI:

- A) Appartamento - sub 28
- B) Autorimessa - sub 25
- C) Lavanderia / deposito - sub 29
- D) Autorimessa - sub 26

— Limite condominiale

Tutti i suddetti beni di vendita risultano intestati a:

**XXXX XXXXXXXX XXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente a Nonantola (MO), via Montegrappa n. 3 int. 7, - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Le suddette risultanze catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Inoltre, si è proceduto ad acquisire il relativo elaborato planimetrico (vedi ALLEGATO E4) e le relative planimetrie catastali (vedi ALLEGATO E5). L'esito del sopralluogo ha evidenziato:

### **LOTTO UNICO**

a) per il bene A) – appartamento sub 28 - le seguenti parziali difformità interne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali consistenti in:

1. chiusura del vano porta collegante il vano scala condominiale e il locale ripostiglio (attualmente utilizzato come cucina);
2. formazione di muro divisorio nella camera più piccola e contestuale formazione di corridoio con riduzione della superficie della camera;
3. utilizzo del ripostiglio come locale cucina;
4. l'altezza interna dei vani abitativi principali risulta essere di m. 2,70 e non di n. 2,80 come risulta nella planimetria catastale;
5. il numero civico risulta essere 3 e non 20 come indicato nelle visure catastali e nell'elaborato planimetrico;

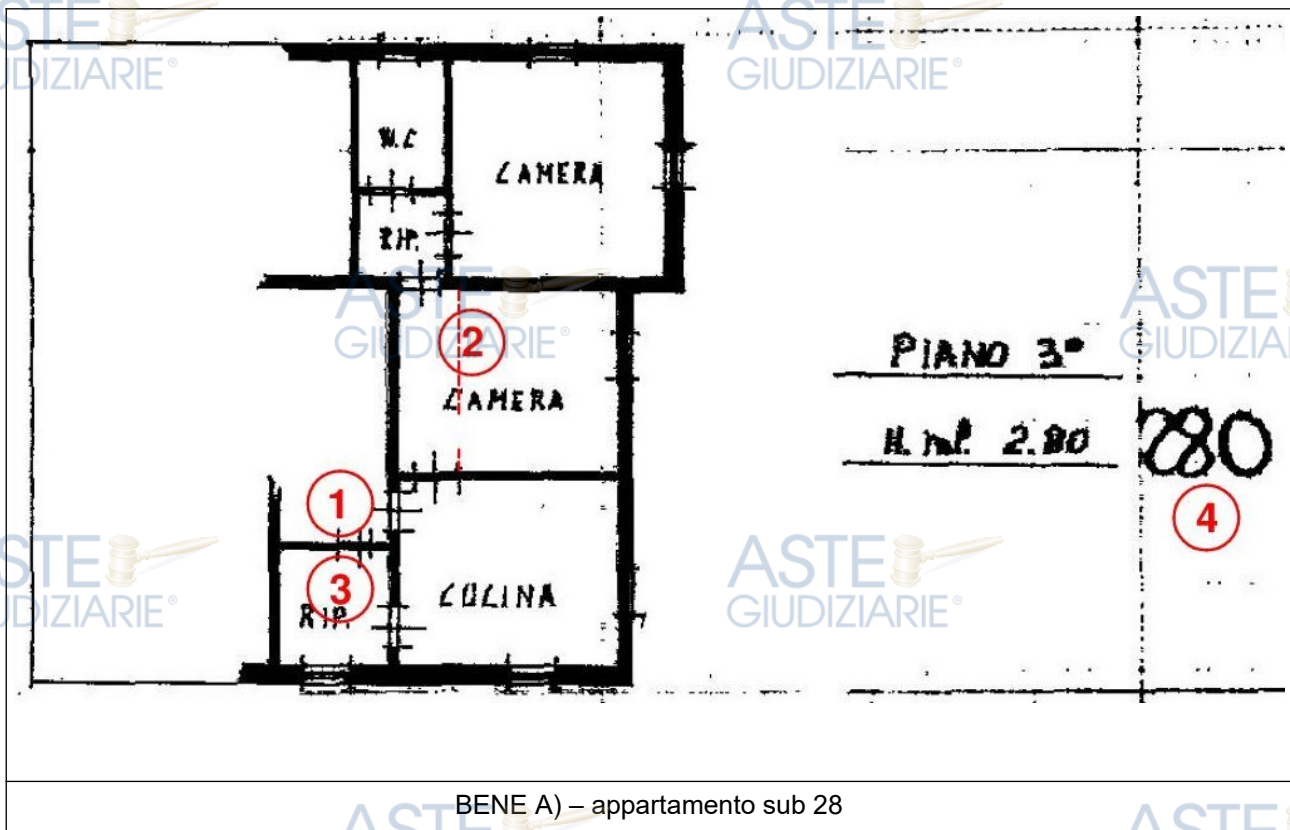
tali parziali difformità verranno sanate e catastalmente corrette in seguito alla presentazione in Comune della S.C.I.A. in sanatoria di cui si scriverà nelle successive risposte ai quesiti 6) e 7); per la parziale difformità n. 3. è necessario la remissione in pristino come meglio specificato nelle successive risposte ai quesiti 6) e 7).

Il locale indicato come cucina nella planimetria catastale è utilizzato come soggiorno.

Il divisorio interno nel locale soggiorno davanti all'ingresso, visto il materiale leggero (legno) in cui è stato realizzato e l'altezza ridotta (non a soffitto) si ritiene essere opera di arredo;

b) per i beni B) autorimessa sub 25, C) lavanderia / deposito sub 29 e D) autorimessa sub 26 e nessuna significativa difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico.

Le varie difformità sono indicate nelle seguente pianta (**NON IN SCALA**) tratta dalle planimetrie catastale.



### **Risposta al QUESITO 2) – Sommaria descrizione dei beni**

#### **FABBRICATO A CUI APPARTENGONO IL BENE A) – appartamento sub 28**

Il fabbricato che comprende l'unità immobiliare abitativa eseguita è un condominio composto da n. 8 unità senza ascensore ed è situato in via Montegrappa n. 3, strada alberata a ridosso del Centro storico e di cui ne costituisce parte della prima "circonvallazione" verso est. Il fabbricato dista pochi metri dall'incrocio con via Vittorio Veneto e circa m. 200 dalla storica Abbazia di Nonantola.

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA BENE A) – appartamento sub 28**

Si tratta di un **appartamento** posto al piano terzo della palazzina, accessibile da via Montegrappa mediante vano scala comune. Allo stato di fatto, constatato nel sopralluogo, si compone di: soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto, disimpegno e un bagno.

#### **FABBRICATO A CUI APPARTENGONO I BENI B) autorimessa sub 25, C) lavanderia / deposito sub 29 e D) autorimessa sub 26**

Il fabbricato che comprende questi tre subalterni è un basso comodo situato all'interno dell'isolato, verso il confine est, ed accessibile dall'area cortiliva comune – condominiale e costituito da un unico piano fuori terra con pianta rettangolare.

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA BENE B) – autorimessa sub 25**

Si tratta di un'autorimessa di medio-piccole dimensioni posta al piano terra e accessibile dal cortile comune.

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA BENE C) – lavanderia / deposito sub 29**

Si tratta di locale adibito allo stato attuale esclusivamente a **deposito** di medie dimensioni posta al piano terra e accessibile dal cortile comune e con una porta situata nel retro verso il confine di proprietà.

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA BENE D) – autorimessa sub 26**

Si tratta di un'autorimessa di medio-piccole dimensioni posta al piano terra e accessibile dal cortile comune.

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili (BENI A), B), C) e D) in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 si ritiene che **la vendita immobiliare del LOTTO UNICO sarà esente da I.V.A.** in quanto:

- la parte esecutata è una persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;
- l'immobile esecutato non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto.

Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., in quanto la cessione viene effettuata da soggetto diverso dall'impresa di costruzione/ristrutturazione.

#### **Risposta al QUESITO 2.1) – Indagine edilizia e urbanistica**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola, la costruzione del BENE A) e dell'edificio (basso comodo) a cui appartengono i BENI B), C) e D) è anteriore il 1 settembre 1967 e precisamente in forza di:

- **Autorizzazione per costruzione edilizia** per “*l’ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione*” rilasciata dal Comune di Nonantola in data 30 maggio 1958 prot. n. 633/3662, con relativo certificato di abitabilità in data 30 novembre 1958 prot. n. 7131 (vedi ALLEGATO G1);
- **Autorizzazione per costruzione edilizia** per la realizzazione di “*un fabbricato uso lavanderia e cantine*” rilasciata dal Comune di Nonantola in data 25 giugno 1958 prot. n. 4268 (vedi ALLEGATO G2);
- **Concessione in sanatoria** per le opere abusive eseguite nelle unità immobiliari di cui al F. 46 Mapp. 214 subb 25-26-29 “*relative alle modifiche interne ed esterne di un fabbricato ad uso garage*” rilasciata dal Comune di Nonantola in data 06 settembre 1997 prot. n. 4623/95 pratica n. 104 e relativo certificato di agibilità/abitabilità in sanatoria prot. 4623/95 prat. 104 (vedi ALLEGATO G3).

Inoltre, per l’edificio condominiale abitativo, è stata presentata una **COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA** per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione rischio sismico in fabbricato ad uso civile abitazione di cui all’art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 (**CILA-Superbonus**), con data 16 novembre 2022 pratica edilizia n. 543/2022 (vedi ALLEGATO G4 estratto); tale pratica non ha avuto seguito in quanto **i lavori non sono stati eseguiti**.

Per quanto riguarda le **difformità** osservate durante il sopralluogo rispetto allo stato legittimo si scriverà nei successivi quesiti 6) e 7).

#### **Risposta al QUESITO 2.2) – Verifica del regime di edilizia residenziale pubblica**

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare **non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata** (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche.

#### **Risposta al QUESITO 2.3) – Verifica di contributi pubblici per il sisma del 2012**

Il LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione immobiliare **non ha beneficiato o sono beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012**, come da comunicazione da parte del Comune di Nonantola in data 07/10/2025 prat. n. 228AA/2025 (vedi ALLEGATO G7).

### Risposta al QUESITO 3) - Stato di possesso

Il LOTTO UNICO, oggetto della presente esecuzione immobiliare, durante il sopralluogo effettuato, è **risultato occupato** dal sig. XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXX (figlio di XXXX XXXXXXXX XXXX) residente nei cespiti esecutati.

### Risposta al QUESITO 4) – Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

#### VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

Il terreno su cui insiste l'intero fabbricato contenente il LOTTO UNICO è sottoposto alle prescrizioni e ai vincoli riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Nonantola (MO). Nello specifico:

ai sensi del **P.R.G. (Piano Regolatore Generale)** vigente, variante specifica al PRG approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, l'area sotto identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

- zona B, sottozona B1, zona residenziale di completamento - artt. 19, 22 NTA del PRG;
- area ricadente in territorio urbanizzato;

ai sensi al **P.U.G. (Piano Urbanistico Generale)** in adozione, piano adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/01/2024, l'area sotto identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

- tessuti urbani prevalentemente residenziali – art 61 Disciplina del PUG e tavola PUG/S.SS.U.;
- area in cui ricade **edificio di interesse storico-architettonico e testimoniale** (scheda n. 80, categoria intervento RCB) [non RCC come indicato nel C.D.U.] – tavola PUG/S.BS; **tale edificio è la palazzina che contiene le unità abitative tra cui il bene A);**
- area inserita nel perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 32 LR 24/2017b – art 47 Disciplina PUG e tavola PUG/S.SS.U.;
- area a potenzialità archeologica medio-bassa – art 30 Disciplina PUG e TV 1;
- area con condizioni di pericolosità idraulica media (P3a) – art 31, 35 Disciplina PUG e TV 5;
- area inserita nel perimetro dei centri abitati ai sensi del Codice della Strada - art 39 Disc. PUG e TV 9b;

- area con divieto di localizzazione dei siti di emittenza radio televisivi - art 44 Disciplina PUG e TV 9b;
- zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso - art 44 Disciplina PUG e TV 9b.

Si precisa che l'adozione della proposta di P.U.G. comporta l'applicazione del **regime di salvaguardia** di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017 che ha l'obiettivo di non compromettere il territorio nel periodo di transizione da un piano all'altro (da PRG a PUG); tale regime permane sino alla data di entrata in vigore del Piano, dopo la sua approvazione.

L'immobile abitativo esecutato (sub 28 - appartamento) **non è vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio** (D.Lgs n. 42/2004) come precisato nella scheda n. 80 di "Classificazione degli edifici di interesse culturale, storico-architettonico e testimoniale" del P.U.G. e/o verificabili in sede di sopralluogo.

#### **Risposta al QUESITO 5) – Formalità, vincoli e oneri da cancellare**

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

#### **Risposta al QUESITO 6) – Regolarità edilizia e urbanistica**

Si è acquisito presso il comune di Nonantola (MO) il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) protocollo n° 00116877/2025 del 04/08/2025 (vedi ALLEGATO G5).

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili del LOTTO UNICO e dalla conseguente verifica con la **comparazione dello stato di fatto con lo stato legittimo** risultante pratiche edilizie depositate presso il Comune di Nonantola (MO) (si veda la risposta al quesito 2.1) si è riscontrato quanto segue:

#### **LOTTO UNICO**

- per il bene A) – appartamento sub 28 - le seguenti parziali difformità interne consistenti in:
  - a. apertura di vano porta in muratura portante collegante il locale "stanzino" al vano "cucina"

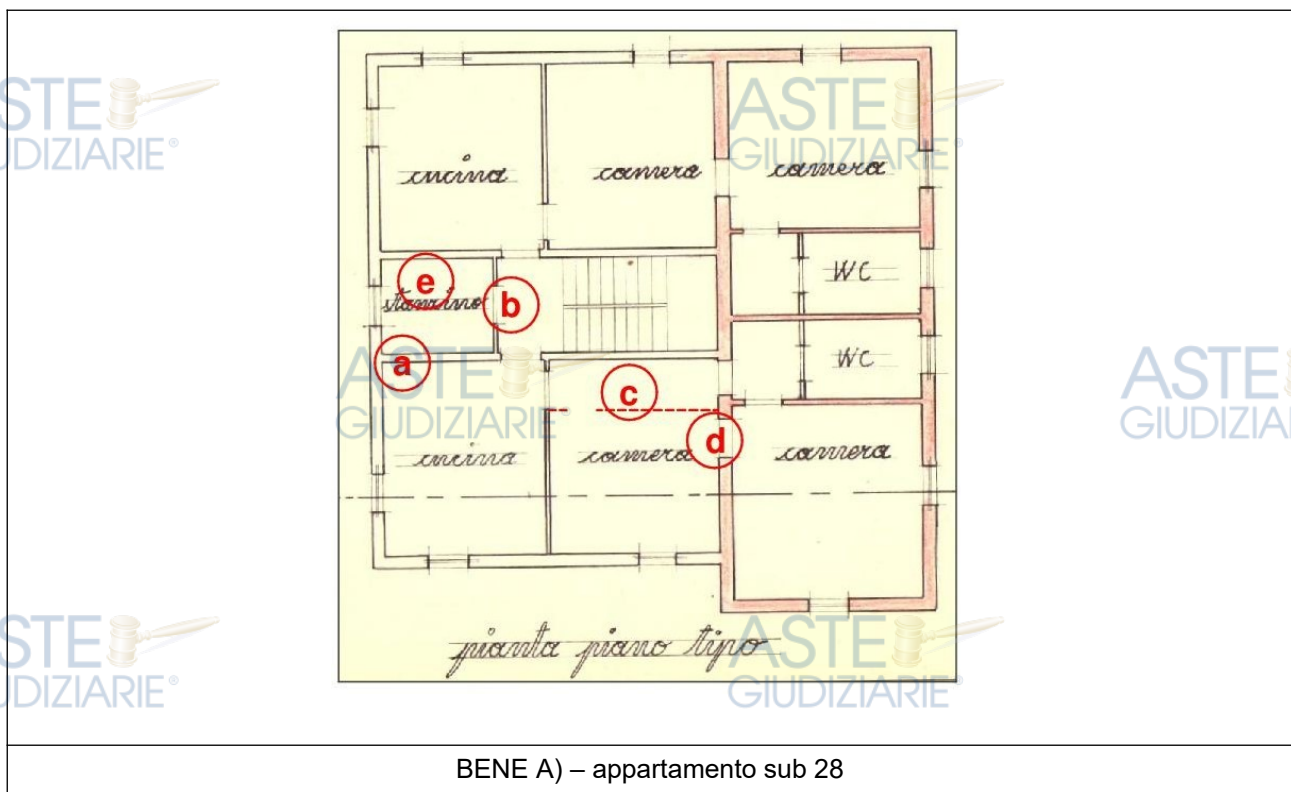
- b. chiusura del vano porta collegante il vano scala condominiale e il locale “stanzino”;
- c. formazione di muro divisorio nella camera più piccola e contestualmente creazione di corridoio e riduzione della superficie della camera;
- d. chiusura del vano porta tra le due camere;
- e. utilizzo del locale “stanzino” come locale cucina;
- f. l'altezza interna dei vani abitativi principali risulta essere di ca. m. 2,70 e non di n. 2,80 come risulta nella sezione contenuta nell'Autorizzazione per costruzione edilizia rilasciata dal Comune in data 30 maggio 1958 prot. n. 633/3662;

Il locale indicato come cucina nella planimetria catastale è utilizzato come soggiorno.

Il divisorio interno nel locale soggiorno davanti all'ingresso, visto il materiale leggero (legno) in cui è stato realizzato e l'altezza ridotta (non a soffitto) si ritiene essere opera di arredo;

- per i beni B) autorimessa sub 25, C) autorimessa sub 26 e D) lavanderia / deposito sub 29 nessuna significativa difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo.

Le varie difformità sono indicate nelle seguente pianta (**NON IN SCALA**) tratta dall'**Autorizzazione per costruzione edilizia** rilasciata dal Comune in data 30 maggio 1958 prot. n. 633/3662.



## Risposta al QUESITO 7) – Sanabilità delle parziali difformità

### LOTTO UNICO

Le parziali difformità di cui alla risposta precedente (tranne la difformità e. ed f.) sono sanabili, a giudizio dello Scrivente, mediante **Accertamento di Conformità in Sanatoria** (art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380 e art. 17 L.R. n. 23 del 21.10.2004 e s.m.i.). I **costi presunti** per il suddetto Accertamento ammontano a **circa € 5.000,00** consistenti in:

- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) postuma in sanatoria, comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, casse professionali, I.V.A. di legge;
- aggiornamento catastale, comprensivo di parcella professionale, diritti catastali, casse professionali, I.V.A. di legge.

Per la parziale **difformità e.** “utilizzo del locale “stanzino” come locale cucina”, si ritiene che **non sia sanabile in quanto “incongruente”** ai requisiti ammessi di cui all’art. 48 – “Requisiti dei locali” del Regolamento Edilizio Comunale che prevede per i locali di categoria A1, tra cui le cucine, una superficie minima pari a mq 9,00. Ciò comporta la **remissione in pristino** e quindi, di fatto, la rimozione della parte impiantistica (compreso il lavello) relativo all’utilizzo del locale come cucina e il ripristino della stessa nel locale soggiorno (“cucina” in Catasto). I **costi presunti** per la suddetta remissione in pristino **ammontano a circa € 850,00.**

La **difformità f.**, “altezza interna dei vani abitativi principali”, a giudizio dello scrivente, non costituisce violazione edilizia in quanto rientra nelle tolleranze costruttive previste dall’art. 34-bis (“Tolleranze costruttive”) comma 1-bis del D.P.R. 380/2001, la quale potrà essere dichiarata nello stato legittimo di una nuova pratica edilizia (nuovi interventi).

## Risposta al QUESITO 8) – Censo, livello e uso civico

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento **non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.**

## Risposta al QUESITO 9) – Procedura espropriativa per pubblica utilità

Come da comunicazione da parte del Comune di Nonantola in data 07/10/2025 prat. n. 228AA/2025 (vedi ALLEGATO G7), **i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

## **Risposta al QUESITO 10) – Spese fisse di gestione o di manutenzione**

Dalla **documentazione** ricevuta da parte dell'Amministratore **condominiale** in data 26/08/2025 e aggiornata il 26/09/2025 (vedi ALLEGATO H) risultano:

- spese fisse annue di gestione o manutenzione: € 927,50
- spese straordinarie già deliberate: non risultano;
- spese condominiali non pagate negli ultimi due anni dalla perizia pari a un totale di € 1.569,88 di cui € 642,39 scadute inerente l'esercizio ordinario condominiale periodo 01/10/2023 - 30/09/2024 (bilancio consuntivo) e € 927,49 scadute relativo al periodo 01/10/2024 – 30/09/2025 (bilancio preventivo).

Inoltre, è stato emesso il seguente procedimento giudiziario: **decreto ingiuntivo** immediatamente esecutivo n. RG 6459/2024 – DI 4148/2024 di data 05/11/2024, di cui è stato depositato relativo "Ricorso per intervento" contenuto nel fascicolo telematico dell'esecuzione.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico degli immobili per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di loro gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## **DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO A CUI APPARTIENE IL BENE A) – sub 28 appartamento**

Il fabbricato è stato edificato a ridosso del Centro storico su un'unica particella (F. 46, Part. 214) nei primi anni '30 del Novecento e successivamente ampliato e sopraelevato verso la fine degli anni '50. Si tratta di una edificio residenziale "a blocco" identificato come tipologia di "Villino urbano" composto da n. 4 piani fuori terra e un sottotetto non praticabile, con l'entrata condominiale su via Montegrappa "segnata" anche dalla presenza di un balcone al piano primo. Tramite l'atrio condominiale centrale condominiale si accede direttamente ad una scala comune che disimpegna le otto unità abitative, in numero di due per piano. Tale scala è illuminata zenitalmente da un grande lucernario superiore visibilmente deteriorato. **Non è presente ascensore.** Il sistema costruttivo dell'intero fabbricato, a muratura piena continua, è a tripla e doppia testa nei muri perimetrali, e a

una testa nei muri "di spina" interni, con divisori interni in laterizio forato. I solai sono presumibilmente in putrelle e tavelloni per la parte di edificio più vecchia e in laterocemento per quella più recente. La copertura ha struttura principale e secondaria lignea con manto di copertura in tegole in laterizio. La finitura esterna del fabbricato è costituito da intonaco a calce, in parecchie parti ammalorato, con elementi decorativi quali cornici marcapiano. Nella parte bassa dell'edificio è presente in maniera consistente umidità di risalita che ha deteriorato l'intonaco per circa m. 2,00.

Il fabbricato, complessivamente, si presenta in uno **scadente stato di conservazione**, dovuta alla **scarsa manutenzione straordinaria e ordinaria**. Attualmente necessita di un importante intervento di ristrutturazione e riqualificazione da un punto di vista energetico - impiantistico, nonché di un adeguamento sismico.

In sintesi, le caratteristiche strutturali e finiture esterne dell'intero fabbricato:

- Fondazioni: continue, presumibilmente in mattoni pieni
- Strutture verticali: murature continue in mattoni pieni (non si esclude la presenza di ciottoli di fiume)
- Solai piani: presumibilmente in putrelle e tavelloni e in laterocemento
- Solai di copertura inclinata: orditura principale e secondaria in legno
- Manto di copertura: tegole in laterizio
- Scale: struttura in cemento armato e rivestimento di pedate in lastre in cemento bocciardato a rullo
- Finiture pareti esterne: intonaco a calce, davanzali e cornici marcapiano in cotto intonacato.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELLE DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Il cortile comune accessibile da via Montegrappa senza recinzione disimpegna la palazzina abitativa contenente il BENE A) esecutato, un edificio contenenti autorimesse e abitazioni di altre proprietà e un basso comodo contenente i BENI B), C) e D) esecutati. E' utilizzato come parcheggio libero senza la presenza di posti auto definiti. Nel lato sud è presente uno stenditoio comune, mentre tra l'edificio e il basso-comodo sono presenti materiali abbandonati. A parte una piccola aiuola a ridosso dell'edificio, non vi è alcun giardino. Un marciapiede in cemento gira intorno alla palazzina abitativa mentre la pavimentazione del cortile è in ghiaia. Il tutto riversa in un **basso stato di conservazione**.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO A CUI APPARTENGONO I BENE B), C) e D)**

Si tratta di un corpo di fabbrica (basso comodo) di un unico piano fuori terra con pianta rettangolare dalle dimensioni esterne di m. 8,25 x 4,25. Il sistema costruttivo, a muratura piena continua, è a una testa nei muri perimetrali, con divisori interni in laterizio forato. La copertura è ad unica falda con linea di gronda verso il confine est. Il solaio che costituisce la copertura è realizzato in travi e travetti in legno con interposte tavelle in laterizio. Il manto di coperture è costituito da tegole in laterizio. La finitura esterna delle murature perimetrali esterne è con mattoni a vista.

Il fabbricato, complessivamente, si presenta in uno **scadente stato di conservazione**, dovuta alla **scarsa manutenzione straordinaria e ordinaria**.

In sintesi, le caratteristiche strutturali e finiture esterne dell'intero fabbricato:

- Fondazioni: continue, presumibilmente in cemento
- Strutture verticali: murature continue in mattoni pieni
- Solai di copertura inclinata: orditura principale in legno con tavelle in laterizio
- Manto di copertura: tegole in laterizio
- Finiture pareti esterne: mattoni a vista.

## **DESCRIZIONE ANALITICA BENE A) – sub 28 appartamento**

Accessibile dal vano scala comune e posto al piano 3°, l'appartamento di civile abitazione allo stato di fatto, constatato nel sopralluogo, si compone di: soggiorno (l'elemento ligneo divisorio davanti alla porta di ingresso si può ritenere un elemento di arredo), cucina, corridoio, due camere da letto, disimpegno e un bagno. L'esposizione del bene è a sud-ovest per la zona giorno, sud-est per la zona notte. L'altezza interna utile è pari a circa m. 2,70, tranne il bagno con altezza pari a circa m. 2,60. La pavimentazione è quasi interamente in "marmette" (scaglie di marmo e cemento) anni '60 e piastrelle di ceramica bagno e parte in cucina (pavimenti e rivestimenti). L'intonaco è a civile tinteggiato. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice dotati di scuri esterni in legno. La porta di ingresso è in legno non blindata.

L'impianto di riscaldamento è stato dismesso (attualmente vengono utilizzate stufette elettriche) in quanto, secondo quanto riferito dall'Esecutato, in passato è stata chiusa l'utenza del gas per mancato pagamento delle bollette. Nel bagno non è presente acqua

calda sanitaria in quanto il boiler elettrico è guasto e non funzionante. L'impianto elettrico, a vista, necessita un totale adeguamento alle attuali norme di sicurezza. Il bagno composto da lavabo, vaso, bidet e doccia con scarico a pavimento necessita di una completa ristrutturazione.

Non si rilevano impianti o rifiniture di particolare pregio.

L'appartamento verte, in generale, in uno **scadente stato di conservazione e manutenzione** e necessita di un consistente intervento di ristrutturazione.

<b>Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE A) - sub 28 appartamento</b>	
DESTINAZIONE	MQ
Soggiorno ("cucina" in planimetria catastale)	13,60
Cucina ("ripostiglio" nella planimetria catastale)	4,50
Corridoio (ricavato dalla camera)	4,00
Camera minore	10,00
Camera maggiore	16,20
Disimpegno	2,50
Bagno	3,70
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>54,50</b>

Il calcolo della superficie commerciale è stata determinata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle istruzioni tecniche O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE).

<b>Superficie commerciale BENE A) - sub 28 appartamento</b>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	MQ
Vani destinati ad abitazione – P. 3°	66,00	1,00	66,00
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>66,00</b>

In sintesi, le caratteristiche interne:

<b>Elementi e relativi stati di conservazione BENE A) - sub 28 appartamento</b>	
ELEMENTO	STATO DI MANUTENZIONE
INFISSI INTERNI – Porte in legno	Mediocre

INFISSI ESTERNI finestre: in vetro semplice e telai in legno, con scuri esterni in legno – porta di ingresso in legno non blindata	Mediocre
TRAMEZZATURE INTERNE – in mattoni forati con intonaco a civile tinteggiato	Scadente
MURATURE PERIMETRALI – continue in mattoni pieni con intonaco interno a civile tinteggiato	Scadente
PLAFONI – Intonacati a civile e tinteggiati	Mediocre
PAVIMENTAZIONI INTERNE – in “marmette” (scaglie di marmo e cemento) e ceramica (parte della cucina e bagno)	Scadente
RIVESTIMENTI INTERNI – in piastrelle di ceramica	Scadente
IMPIANTO IDRICO SANITARIO BAGNO – Livello di qualità minimo - da adeguare pesantemente	Scadente
IMPIANTO RISCALDAMENTO	Non presente (dismesso)
IMPIANTO ELETTRICO e TV - a vista - Livello di qualità insufficiente – da adeguare	Scadente

Per gli impianti e per un loro adeguamento alla vigente normativa si ipotizza un costo indicativo complessivo pari a: € 15.000,00 + I.V.A. di legge.

### **DESCRIZIONE ANALITICA BENE B) – sub 25 autorimessa**

Costituisce **pertinenza** dell’abitazione (BENE A) – sub 28). E’ posta al piano terra ed è accessibile dal cortile comune mediante portone scorrevole in lamiera zincata apribile verso l’interno. L’entrata carrabile risulta “faticosa” a causa della presenza dell’edificio di altre proprietà posto a circa m. 2,70 di distanza. Il locale misura internamente circa m. 2,70 x 3,95. L’altezza utile interna media è pari a circa m. 2,60. La lunghezza del locale consente lo stallo di autovetture medio-piccole. Sul retro è presente una piccola finestra di circa m. 0,40 x 0,65 con telaio in legno. Il pavimento è in battuto di cemento e riversa in cattiva conservazione, mentre le pareti interne sono intonacate a grezzo con fenomeni di umidità in risalita. Il plafone inclinato è costituito da trave e travetti in legno con interposte tavole in laterizio, il tutto a vista. Non è presente impianto elettrico.

Il locale versa complessivamente in un **cattivo stato di manutenzione e di conservazione** e richiede importanti interventi di ristrutturazione e di adeguamento.

Per gli impianti e per un loro adeguamento alla vigente normativa si ipotizza un costo indicativo complessivo pari a: € 400,00 + I.V.A. di Legge.

<b>Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE B) - sub 25 autorimessa</b>	
DESTINAZIONE	MQ
Autorimessa (pertinenza)	10,70
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>10,70</b>

Il calcolo della superficie commerciale è stata determinata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle istruzioni tecniche O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE).

<b>Superficie commerciale BENE B) - sub 25 autorimessa</b>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	MQ
Autorimessa (pertinenza)	11,90	1,00	11,90
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>11,90</b>

In sintesi, le caratteristiche interne:

<b>Elementi e relativi stati di conservazione BENE B) - sub 25 autorimessa</b>	
ELEMENTO	STATO DI MANUTENZIONE
INFISSI ESTERNI – Portone scorrevole in lamiera zincata e finestra in legno	Scadente
MURATURE PERIMETRALI – continue in mattoni pieni con intonaco interno grezzo	Mediocre
PLAFONI – Trave e travetti con interposte tavelle in laterizio a vista	Mediocre
PAVIMENTAZIONI INTERNE – battuto in cemento	Scadente
IMPIANTO ELETTRICO	Non presente

#### **DESCRIZIONE ANALITICA BENE C) – sub 29 lavanderia / deposito**

Costituisce **pertinenza** dell'abitazione (BENE A) – sub 28). Posta al piano terra, è accessibile dal cortile comune mediante porta in legno a due ante apribile verso l'esterno.

Il locale misura internamente circa m. 2,45 x 3,95. L'altezza utile interna media è pari a circa m. 2,60. Sul retro è presente una piccola porta in legno ad un'anta apribile verso l'esterno di circa m. 0,80 x 1,85. Il pavimento è in battuto di cemento e riversa in cattiva conservazione, mentre le pareti interne sono prive di intonaco. Il plafone inclinato è costituito da trave e travetti in legno con interposte tavelle in laterizio, il tutto a vista. Non è presente impianto elettrico.

Il locale versa complessivamente in un **cattivo stato di manutenzione e di conservazione** e richiede importanti interventi di ristrutturazione e di adeguamento.

Per gli impianti e per un loro adeguamento alla vigente normativa si ipotizza un costo indicativo complessivo pari a: € 400,00 + I.V.A. di legge.

<b>Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE C) - sub 29 lavanderia / deposito</b>	
DESTINAZIONE	MQ
Lavanderia / deposito (pertinenza)	9,70
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>9,70</b>

Il calcolo della superficie commerciale è stata determinata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle istruzioni tecniche O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE).

<b>Superficie commerciale BENE C) - sub 29 lavanderia / deposito</b>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	MQ
Lavanderia / deposito (pertinenza)	11,30	0,25(*)	2,80
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>2,80</b>

(\*) in quanto non comunicante con i vani principali dell'abitazione

In sintesi, le caratteristiche interne:

<b>Elementi e relativi stati di conservazione BENE C) - sub 26 lavanderia / deposito</b>	
ELEMENTO	STATO DI MANUTENZIONE
INFISSI ESTERNI – Porta in legno	Scadente
MURATURE PERIMETRALI – continue in mattoni pieni e forati prive di intonaco	Mediocre

PLAFONI – Trave e travetti con interposte tavelle in laterizio a vista	Mediocre
PAVIMENTAZIONI INTERNE – battuto in cemento	Scadente
IMPIANTO ELETTRICO	Non presente

### **DESCRIZIONE ANALITICA BENE D) – sub 26 autorimessa**

Posta al piano terra, è accessibile dal cortile comune mediante portone esterno in lamiera zincata scorrevole verso l'autorimessa adiacente. Il locale misura internamente circa m. 2,60 x 3,95. L'altezza utile interna media è pari a circa m. 2,60. La lunghezza del locale consente lo stallo di autovetture medio-piccole. Sul retro è presente una piccola finestra di circa m. 0,40 x 0,65 con telaio in legno. Il pavimento è in battuto di cemento e riversa in cattiva conservazione, mentre le pareti interne sono intonacate a grezzo con fenomeni di umidità in risalita. Il plafone inclinato è costituito da trave e travetti in legno con interposte tavelle in laterizio, il tutto a vista. Non è presente impianto elettrico.

Il locale versa complessivamente in un **cattivo stato di manutenzione e di conservazione** e richiede importanti interventi di ristrutturazione e di adeguamento.

Per gli impianti e per un loro adeguamento alla vigente normativa si ipotizza un costo indicativo complessivo pari a: € 400,00 + I.V.A. di legge.

<b>Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE D) - sub 26 autorimessa</b>	
DESTINAZIONE	MQ
Autorimessa	10,30
<b>TOTALE SUPERFICIE NETTA</b>	<b>10,30</b>

Il calcolo della superficie commerciale è stata determinata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle istruzioni tecniche O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE).

<b>Superficie commerciale BENE D) - sub 26 autorimessa</b>			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	MQ
Autorimessa	11,90	1,00	11,90
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>11,90</b>

In sintesi, le caratteristiche interne:

## Elementi e relativi stati di conservazione BENE D) - sub 26 autorimessa

ELEMENTO	STATO DI MANUTENZIONE
INFISSI ESTERNI – Portone scorrevole in lamiera zincata e finestra in legno	Scadente
MURATURE PERIMETRALI – continue in mattoni pieni con intonaco interno grezzo	Mediocre
PLAFONI – Trave e travetti con interposte tavelle in laterizio a vista	Mediocre
PAVIMENTAZIONI INTERNE – battuto in cemento	Scadente
IMPIANTO ELETTRICO	Non presente

### **CRITERIO DI STIMA**

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione e appetibilità territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il **metodo diretto comparativo**, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

- Il **principio dell'ordinarietà** in quanto condizione normale;
- La **comparazione del valore** con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e dai dati estratti on-line dal Borsino Immobiliare 2025 (Fonte: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) (vedi ALLEGATI L e M);
- La considerazione di probabili aggiustamenti del valore ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti **coefficienti Kt**.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq di superficie commerciale dei beni eseguiti, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa,

unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque essere intesi valorizzati “a corpo” e “non a misura”.

## **FONTI DI INFORMAZIONE**

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona: Centrale/CAPOLUOGO – CENTRO URBANO – Codice di zona: B2 che dà quotazioni da 950,00 a 1.400,00 €/mq per i locali a destinazione **abitazioni di tipo economico** in stato conservativo normale con valore medio pari a 1.175,00 €/mq e da 640,00 a 940,00 €/mq per i **box auto** in stato di conservazione normale con valore medio pari a 790,00 €/mq;
- BORSINO IMMOBILIARE - anno 2025 – Zona CAPOLUOGO CENTRO URBANO – Via Montegrappa – che dà quotazioni da 1.234,00 a 1.815,00 €/mq per le **abitazioni in stabili di fascia media** (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona), con valore medio pari a 1.524,00 €/mq. e da 612,00 a 928,00 €/mq per i **box auto** in stato di conservazione normale con valore medio pari a 770,00 €/mq.

## **VALUTAZIONE LOTTO UNICO**

- **BENE A) – sub 28 appartamento**

Fonte di informazione	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
1) O.M.I.	950,00	1.400,00	1.175,00
2) Borsino Immobiliare	1.234,00	1.815,00	1.524,00
<b>Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) e 2)</b>			<b>1.350,00</b>

## **Applicazione coefficienti correttivi**

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente (Kt) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Standard sociale **K1** (0-2): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche della palazzina in relazione alla zona = **1,00**

- Standard dei servizi **K2** (0-2): coefficiente che tiene in considerazione tutti i servizi condominiali presenti nel condominio (es. posti auto, ecc) = **0,95**
- Standard di manutenzione **K3** (0-2): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni (es. prospetti degradati, le scale, gli impianti ascensore ed idrico, problemi alla statica dell'edificio, ecc) = **0,90**
- Esistenza di introiti **K4** (0-2): coefficiente, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento) che teneva conto delle spese, considera gli eventuali introiti (es. ex alloggio del portiere dato in affitto, ecc) = **1,00**
- Dimensione **K5** (0-2) coefficiente che tiene conto delle dimensioni dell'immobile e della sua regolarità o meno geometrica in pianta; si è dimostrato infatti che il prezzo per unità di superficie è più elevato per immobili di piccole dimensioni e regolari geometricamente = **1,00**
- Posizione **K6** (0-2): coefficiente che tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore di fondo = **0,85**
- Manufatto **K7** (0-2) coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari = **0,80**

Pertanto il valore del **coefficiente complessivo** sarà:  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 0,58$

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà:  $V_a = K_t \times V_m = 0,58 \times \text{€ } 1.350,00 / \text{mq} = \text{€ } 783,00 / \text{mq}$  arrotondato a **780,00 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore di mercato (€)
BENE A) Sub 28 - Appartamento	A/3	66,00	780,00	51.480,00
Arrotondato a:				<b>51.500,00</b>

• **BENE B) – sub 25 autorimessa (pertinenza)**

Fonte di informazione	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
1) O.M.I.	640,00	940,00	790,00
2) Borsino Immobiliare	612,00	928,00	770,00
<b>Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) e 2)</b>			<b>780,00</b>

**Applicazione coefficienti correttivi**

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente (Kt) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Standard sociale **K1** (0-2): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche della palazzina in relazione alla zona = **1,00**
- Standard dei servizi **K2** (0-2): coefficiente che tiene in considerazione tutti i servizi condominiali presenti nel condominio (es. posti auto, ecc) = **0,95**
- Standard di manutenzione **K3** (0-2): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni (es. prospetti degradati, problemi alla statica dell'edificio, ecc) = **0,95**
- Esistenza di introiti **K4** (0-2): coefficiente, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento) che teneva conto delle spese, considera gli eventuali introiti = **1,00**
- Dimensione **K5** (0-2) coefficiente che tiene conto delle dimensioni dell'immobile e della sua regolarità o meno geometrica in pianta; si è dimostrato infatti che il prezzo per unità di superficie è più elevato per immobili di regolari geometricamente = **0,90**
- Posizione **K6** (0-2): coefficiente che tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore di fondo = **0,95**
- Manufatto **K7** (0-2) coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari = **0,85**

Pertanto il valore del **coefficiente complessivo** sarà:  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 0,65$

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà:  $V_a = K_t \times V_m = 0,65 \times \text{€ } 780,00 / \text{mq} = \text{€ } 507,00$   
 €/mq arrotondato a **510,00 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore di mercato (€)
BENE B) sub 25 – Autorimessa (pertinenza)	C/6	11,90	510,00	6.069,00
Arrotondato a:				<b>6.100,00</b>

• **BENE C) – sub 29 lavanderia / deposito (pertinenza)**

Fonte di informazione	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
1) O.M.I.	950,00	1.400,00	1.175,00
2) Borsino Immobiliare	1.234,00	1.815,00	1.524,00
<b>Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) e 2)</b>			<b>1.350,00</b>

**Applicazione coefficienti correttivi**

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente (Kt) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Standard sociale **K1** (0-2): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche della palazzina in relazione alla zona = **1,00**
- Standard dei servizi **K2** (0-2): coefficiente che tiene in considerazione tutti i servizi condominiali presenti nel condominio (es. posti auto, ecc) = **0,95**
- Standard di manutenzione **K3** (0-2): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni (es. prospetti degradati, problemi alla statica dell'edificio, ecc) = **0,95**
- Esistenza di introiti **K4** (0-2): coefficiente, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento) che teneva conto delle spese, considera gli eventuali introiti = **1,00**
- Dimensione **K5** (0-2) coefficiente che tiene conto delle dimensioni dell'immobile e della sua regolarità o meno geometrica in pianta; si è dimostrato infatti che il prezzo per unità di superficie è più elevato per immobili di regolari geometricamente = **1,10**

- Posizione **K6** (0-2): coefficiente che tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore di fondo = **1,00**

- Manufatto **K7** (0-2) coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari = **0,85**

Pertanto il valore del **coefficiente complessivo** sarà:  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 0,84$

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà:  $V_a = K_t \times V_m = 0,84 \times \text{€ } 1.350,00 / \text{mq} = \text{€ } 1.134,00$

arrotondato a **1.130,00 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore di mercato (€)
BENE C) sub 29 – lavanderia / deposito (pertinenza)	C/2	2,80	1.130,00	3.164,00
Arrotondato a:				<b>3.200,00</b>

- **BENE D) – sub 26 autorimessa**

Fonte di informazione	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
1) O.M.I.	640,00	940,00	790,00
2) Borsino Immobiliare	612,00	928,00	770,00
<b>Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) e 2)</b>			<b>780,00</b>

### Applicazione coefficienti correttivi

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente ( $K_t$ ) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Standard sociale **K1** (0-2): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche della palazzina in relazione alla zona = **1,00**
- Standard dei servizi **K2** (0-2): coefficiente che tiene in considerazione tutti i servizi condominiali presenti nel condominio (es. posti auto, ecc) = **0,95**

- Standard di manutenzione **K3** (0-2): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni (es. prospetti degradati, problemi alla statica dell'edificio, ecc) = **0,95**
- Esistenza di introiti **K4** (0-2): coefficiente, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento) che teneva conto delle spese, considera gli eventuali introiti = **1,00**
- Dimensione **K5** (0-2) coefficiente che tiene conto delle dimensioni dell'immobile e della sua regolarità o meno geometrica in pianta; si è dimostrato infatti che il prezzo per unità di superficie è più elevato per immobili di regolari geometricamente= **0,90**
- Posizione **K6** (0-2): coefficiente che tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore di fondo = **1,00**
- Manufatto **K7** (0-2) coefficiente che tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'immobile e degli interventi di manutenzione necessari = **0,85**

Pertanto il valore del **coefficiente complessivo** sarà:  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 = 0,69$

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà:  $V_a = K_t \times V_m = 0,69 \times \text{€ } 780,00 / \text{mq} = \text{€ } 538,00$   
 €/mq arrotondato a **540,00 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore di mercato (€)
BENE D) sub 26 – Autorimessa	C/6	11,90	540,00	6.426,00
			Arrotondato a:	<b>6.400,00</b>

### LOTTO UNICO

Descrizione	Valore di mercato (€)
BENE A) – sub 28 appartamento	51.500,00
BENE B) – sub 25 autorimessa (pertinenza)	6.100,00
BENE C) – sub 29 lavanderia / deposito (pertinenza)	3.200,00

BENE D) – sub 26 autorimessa	6.400,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	<b>67.200,00</b>

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA**

- VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO **€ 67.200,00**
- Riduzione forfettaria del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi (**a detrarre**): **- € 6.720,00**
- Spese presunte tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (**a detrarre**): **- € 5.000,00**
- Costi presunti per la remissione in pristino della parziale difformità n. 5 (non sanabile) a carico dell'acquirente (**a detrarre**) **- € 850,00**

**Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni:** **€ 54.630,00**  
**arrotondato a:** **€ 55.000,00**

### **CONCLUSIONI**

Per quanto concerne il più probabile Valore di Mercato attuale, a corpo e non a misura, degli immobili in oggetto, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione si abbia:

**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 55.000,00**  
**(Euro cinquantacinquemila/00)**

I beni oggetto di perizia **non sono pignorati pro quota**, bensì nella loro interezza (1/1).

La presente relazione CTU e perizia di stima è composta da n. 38 di pagine.

Il sottoscritto arch. Renato Nicolini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione completa di allegati a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Notaio, al Creditore Procedente e ai Creditori Interventuti a mezzo PEC e all'Esecutato debitore a mezzo posta ordinaria (raccomandata A.R.) presso la sua residenza.

In adempimento a quanto richiesto dal mandato, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo disponibile ad ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Nonantola (MO), 13 ottobre 2025

Con osservanza

l'Esperto estimatore  
**arch. Renato Nicolini**

(firmato digitalmente)

#### **ALLEGATI:**

**A1** – Relazione di stima depurata (Privacy)

**A2** – Prospetto sintetico (LOTTO UNICO)

**B** - Verbale di sopralluogo del 16-09-2025

**C** – Documentazione fotografica

**D** – Ispezioni ipotecarie

**E1** - Visure attuali catastali Fg. 46 Particella 214 sub 25 - 26 – 28 - 29

**E2** - Visure storiche catastali Fg. 46 Particella 214 sub 25 - 26 – 28 - 29

**E3** - Estratto di mappa catastale

**E4** - Elaborato planimetrico catastale

**E5** - Planimetrie catastali Fg. 46 Particella 214 sub 25 - 26 – 28 – 29

**F** - Certificato di stato civile dell'Esecutato

**G1** - Autorizzazione edilizia prot. n. 633-3662 del 30-05-1958 e abitabilità prot. n. 7131 del 30-11-1958

**G2** - Autorizzazione edilizia prot. n. 4268 del 25-06-1958

**G3** - Concessione in sanatoria prot. n. 4623-95 del 06-09-1997 e abitabilità in sanatoria

**G4** - CILA-Superbonus prat. ediliz. n. 5432022 del 16-11-2022 (estratto)

**G5** – C.D.U. prot. n° 00116877-2025 del 04-08-2025

**G6** - Carta tecnica comunale S.I.T. con numeri civici

**G7** – Riscontro del Comune sull'esistenza di procedure espropriative e di contributi post sisma 2012

**H** - Documentazione condominiale (al 26-09-2025)

**I** - Atto di provenienza rep. n. 4780 del 01-04-2005

**L** - Banca dati dell'OMI (2° semestre 2024)

**M** - Quotazioni da 'Borsino Immobiliare' (27-09-2025)

**N** – Istanza di liquidazione e documentazione spese

Arch. Renato Nicolini – Nonantola (MO) via Torre, 7 - tel. 340 5211283 – PEC: [renato.nicolini@archiworldpec.it](mailto:renato.nicolini@archiworldpec.it)

pag. 38 di 38