



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 232 / 2022 E.I.

Procedura di Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in qualità di mandataria di XXXXXXXXXXXXXXX – creditore procedente

Con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – *debitori eseguiti*

Con l'Avv. /////

G.E. Dott. Umberto Ausiello

Udienza del 27 febbraio 2024 ore 10.00

**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 06.11.2023 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 Serramazzoni in Via Pompeano (ex Via Casa Iaccheri) n. 3573.

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 $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; 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.l.l.a. 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.l.la del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.l.la; 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.l.le), 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 accatastrato 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 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 sotto indicato (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 abusive 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);

– 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.

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. Stimmi 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.

8

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 mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 13.11.2023, ha effettuato i seguenti atti ed accertamenti.

Operazioni Peritali svolte dal CTU-Perito Estimatore:

- 1 – visura catastale del 13.11.2023;
- 2 – richiesta di accesso agli atti del 13.11.2023 inoltrata al Comune di Serramazzoni;
- 3 – visura catastale del 06.12.2023;
- 4 – sopralluogo conoscitivo in sito del 12.12.2023 (ispezione sommaria esterna ed interna, con parziale rilievo fotografico in esterno, senza rilievo metrico/materico);
- 5 – presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serramazzoni in data 27.12.2023, per Visura accesso atti ed estrazione parziale di planimetrie al fine del rilievo in stessa data;
- 6 – sopralluogo in sito del 27.12.2023 (ispezione esterna ed interna dell'Unità Immobiliare, con dettagliato rilievo fotografico e metrico/materico);
- 7 – ispezione ipotecaria del 18.01.2024.

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

LOTTO UNICO – Porzione di Fabbricato Residenziale, con pertinenze quali Garage, Cantina e Soffitta, posto in Serramazzoni (MO) Via Pompeano (ex Via Casa Iaccheri) n° 3573.

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:

9

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. 5181/2022 del 02.08.2022 trascritto a Modena il 03.10.2022 – Registro Generale 31248 Registro Particolare 21764, è stata pignorata la **piena proprietà dei Sigg. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, ossia i seguenti beni immobiliari, identificati al N.C.E.U. del Comune di Serramazzoni (MO):

Foglio 68

- **particella 228 sub. 2**, cat. A/3, vani 6,5, Piano T-1-2, Via Pompeano (ex Via Casa Iaccheri) n° 3573;
- **particella 228 sub. 3**, cat. C/6, consistenza 19 mq., Piano T, Via Pompeano (ex Via Casa Iaccheri) n° 3573;

beni intestati a:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

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

Consistenza: Porzione di Fabbricato Residenziale, con pertinenze quali Garage, Cantina e Soffitta, composto da:

- un Appartamento disposto su tre livelli ai Piani Terra, Primo e Secondo e composto da ingresso-pranzo-soggiorno, cucina, bagno, un vano utile, disimpegno e due camere da letto;
- una Soffitta al Piano Secondo (Sottotetto);
- un Garage, due Cantine ed un WC al Piano Terra.

Superficie complessiva commerciale 132,14 mq.

Ubicazione: Comune di Serramazzoni (MO) Via Pompeano (ex Via Casa Iaccheri) n° 3573.

Fabbricato: edificio denominato “Casa Iaccheri”.

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

Foglio 68

- **particella 228 sub. 2**, categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 169 mq., escluse aree scoperte 166 mq., rendita catastale 469,98 euro, Via Pompeano (ex Via Casa Iaccheri) n. 3573, Piano T-1-2;
 - **particella 228 sub. 3**, categoria C/6, classe 9, consistenza 19 mq., rendita catastale 75,56 euro, Via Pompeano (ex Via Casa Iaccheri) n. 3573, Piano T;
- beni intestati a:

Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;



Sig.ra XXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

04. CONFINI

A nord ed a sud con Unità Immobiliari di altre proprietà; ad est ed a ovest con esterno.

05. PROPRIETÀ

Sig. XXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXX – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

Sig.ra XXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXX – piena proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

07. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da atto di provenienza del 29.12.2009 a ministero Notaio Elena Staderini con sede a Serramazzoni (MO) Repertorio n. 18518 Raccolta n. 6143 – Registrato a Modena in data 15.01.2010 al n. 800, non si desumono parti comuni (ad esc e nessuna servitù in elenco).

08. REGIME FISCALE – Regime patrimoniale degli Esecutati

Vendita soggetta a imposta di registro.

I soggetti esecutati non risultano residenti presso l'immobile pignorato.

Si allegano le Dichiarazioni sostitutive di Certificazioni Anagrafiche dei XXXXXXXXXXXX, attestanti la residenza in Fiorano Modenese (MO) Via Ludovico Ariosto n. 4.

Si allegano altresì il Certificato estratto riassunto di Matrimonio ed il Certificato Stato Civile, desunti dal Fascicolo.

09. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito per contratto di compravendita i beni tramite:

- Rogito Notarile di Compravendita del 29.12.2009 a ministero Notaio Dott.ssa Elena Staderini con sede a Serramazzoni (MO) Repertorio n. 18518 Raccolta n. 6143 – Registrato a Modena in data 15.01.2010 al n. 800.

**10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio**

In data 18.01.2024 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sui soggetti intestatari e sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/02/2001 - Registro Particolare 2895 Registro Generale 4128 Pubblico ufficiale ELENA STADERINI Repertorio 5903 del 31/01/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SERRAMAZZONI (MO) SOGGETTO ACQUIRENTE.
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2001 - Registro Particolare 994 Registro Generale 4129 Pubblico ufficiale ELENA STADERINI Repertorio 5904 del 31/01/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SERRAMAZZONI (MO) SOGGETTO DEBITORE.
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/09/2006 - Registro Particolare 22020 Registro Generale 35534 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Repertorio 14912/4082 del 18/09/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SERRAMAZZONI (MO) SOGGETTO VENDITORE.
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/2010 - Registro Particolare 844 Registro Generale 1570 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Repertorio 18518/6143 del 29/12/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in SERRAMAZZONI (MO) SOGGETTO ACQUIRENTE.
5. ISCRIZIONE CONTRO del 19/01/2010 - Registro Particolare 295 Registro Generale 1571 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Repertorio 18519/6144 del 29/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in SERRAMAZZONI (MO) SOGGETTO DEBITORE.
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2022 - Registro Particolare 21764 Registro Generale 31248 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5181/2022 del 02/08/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in SERRAMAZZONI (MO).
7. TRASCRIZIONE del 21/04/2001 - Registro Particolare 6904 Registro Generale 10088 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 684/954 del 19/04/1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
8. TRASCRIZIONE del 19/05/2006 - Registro Particolare 10875 Registro Generale 16601 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 264/25 del 31/10/2005 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
9. TRASCRIZIONE del 19/10/2022 - Registro Particolare 23198 Registro Generale 33293 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Repertorio 18518 del 29/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.
10. TRASCRIZIONE del 19/10/2022 - Registro Particolare 23199 Registro Generale 33294 Pubblico ufficiale STADERINI ELENA Repertorio 18518 del 29/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'.

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 Serramazzoni in data 13.11.2023.

Si riporta l'elenco delle 03 (tre) pratiche presenti presso l'Ufficio Tecnico, ricevute e visionate:

**01) PRATICA EDILIZIA 989: SANATORIA EDILIZIA Legge n. 47 del 28.02.85 –
PROTOCOLLO N. 6241 del 30.09.1986**

- Relazione descrittiva degli abusi effettuati nel 1974
- Domanda di sanatoria del 28.09.1986
- Elaborato planimetrico catastale del 15.02.1989
- Accertamento della proprietà immobiliare urbana – 30.12.1989
- Denuncia di cambiamento nello stato dei terreni ed estratto di mappa del 28.11.1989
- Ricevute degli oneri di urbanizzazione
- Atto di notorietà del 30.09.1986
- Richiesta di integrazione da parte del Comune di Serramazzoni relativa alla domanda di condono del 30.09.1986
- Oblazioni per la sanatoria degli abusi edilizi – 28.09.1986
- Foto degli abusivismi – 10.12.1985
- Elenco dei documenti a corredo della domanda di sanatoria
- Elaborati di progetto delle opere di sanatoria del 25.09.1986

02) PRATICA EDILIZIA 2264: IACCHERI DINA – CA' IACCHERI SELVA

- Certificato di pubblicazione della deliberazione del consiglio comunale – 07.07.1983
- Lettera con oggetto: “provvedimento di demolizione relativo alla pratica edilizia
XXXXXXXXXX – parere”
- Bollettino ufficiale della regione Emilia Romagna n. 161
- Verbale della commissione comunale edilizia – 17.02.1983
 1. Nulla osta per esecuzioni lavori edili – 27.07.1978
 2. Nulla osta per esecuzioni lavori edili – 20.08.1975
 3. - richiesta di documentazione da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX
 - denuncia di violazione della legge urbanistica
 - ordinanza di sospensione dei lavori
 - segnalazione per inosservanza norme della legge urbanistica
 - istanza di XXXXXXXXXXXXXXXX per ricezione della licenza edilizia delle costruzioni di XXXXXXXXXXXXXXXX
 4. Autorizzazione per il rifacimento del tetto rilasciata a XXXXXXXXXXXXXXXX
 5. Atto di procura speciale e relazione di divisione dei beni di XXXXXXXXXXXXXXXX – 02.12.1972
 6. Ordinanza per la demolizione di opere edilizie – 12.03.1983
 7. Relazione tecnica di opere murarie eseguite in “Casa Iaccheri”
 8. Relazione illustrativa delle opere abusive eseguite in “Casa Iaccheri”
 9. Estratto catastale
 10. Sollecito al Comune da parte di XXXXXXXXXXXXXXXX per la demolizione degli abusivismi
 11. Relazione illustrativa delle opere abusive eseguite in “Casa Iaccheri” e relativo disegno
 12. Estratto catastale
 13. Comunicazione dell'ufficio sanitario

13



14. Domanda per il permesso di esecuzione dei lavori (trasformazione balcone – wc) – 26.11.1975
15. Segnalazione per inosservanza norme della legge urbanistica
16. Avvisi di ricevimento riscossione
17. Serie di nulla osta per il rifacimento del tetto da parte di XXXXXXXXXXXX
18. Documento scritto a mano
19. Come sopra
20. Denuncia di abuso edilizio perpetrato da XXXXXXXXXXXX da parte di XXXXXXXXXXXX
21. Parere della commissione sulla demolizione di XXXXXXXXXXXX
22. Domanda da parte di Barchi Natalia per ottenere la copia del progetto intestato a XXXXXXXXXXXX
23. Elaborati di progetto di trasformazione del balcone in servizio igienico
24. Fotografia del fabbricato
25. Copia degli elaborati di progetto di trasformazione del balcone in servizio igienico
26. Ordinanza di demolizione – 12.03.1983
27. Nota di scadenza del termine per la demolizione
28. Richiesta di copia del certificato di demolizione da parte di XXXXXXXXXXXX
29. - processo verbale di dibattimento – 11.12.1975
 - denuncia di violazione della legge urbanistica
 - richiesta di certificato penale da parte della pretura di Pavullo
30. Sentenza a seguito di dibattimento
31. Relazione tecnica sulle opere eseguite da XXXXXXXXXXXX
32. Raccomandata di XXXXXXXXXXXX

03) PRATICA EDILIZIA 4238: PRATICA DI COSTRUZIONE EDILE – PROTOCOLLO N. 5858 del 05.10.1990

- Elaborati di progetto relativi alla demolizione del bagno pensile del balcone e della veranda
- Elaborati di progetto relativi alla demolizione del bagno pensile del balcone e della veranda (tavole dei rossi – gialli)
- Comunicazione di inizio lavori di demolizione
- Concessione per eseguire attività edilizia (opere di demolizione sopracitate)
- Documento di donazioni e cessioni dei beni – 23.04.1977
- Presentazione del progetto di demolizione al Comune ed elenco dei relativi allegati - 1990
- Comunicazione relativa alla richiesta di demolizione di bagno, pensilina e balcone – 5.11.1990
- Relazione illustrativa di progetto esecutivo allegata alla domanda di concessione edilizia
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – 22.09.1990
- Relazione tecnico descrittiva delle opere di demolizione – 02.10.1990
- Documentazione fotografica
- Estratto del PRG di Serramazzoni
- Sentenza del tribunale di Modena – 12.06.1990
- Documentazione fotografica dello stato attuale
- Lettera di presentazione al Comune del progetto di demolizione da parte del Geom. Scaglioni – 23.01.1991



- Progetto relativo alla demolizione del bagno pensile, del balcone e della veranda – tavole rossi e gialli
- Progetto relativo alla demolizione del bagno pensile, del balcone e della veranda – tavole stato attuale
- Progetto relativo alla demolizione del bagno pensile, del balcone e della veranda – tavole stato finale
- Richiesta di sanatoria per il wc sospeso da parte di Barchi Maria – 11.05.1983
- Documentazione fotografica
- Attestazione della Dott.ssa Caminati – 13.05.1983
- Ordinanza per la demolizione di opere edilizie – 12.03.1983
- Relazione di notifica
- Relazione tecnico descrittiva di alcune opere murarie eseguite in “Casa Iaccheri”

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 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

L'Immobile pignorato non fa parte di un Complesso Condominiale.

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento dei sopralluoghi era libero e non occupato.

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

Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di Fabbricato Residenziale sito in un complesso edilizio quale Borgo "Casa Iaccheri", composto da un'Unità Immobiliare terra – cielo che si sviluppa su tre livelli e, in particolare, dotato di:

- Due cantine, un garage, un vano scale ed un bagno al Piano Terra;
- Zona giorno/sala da pranzo con ingresso da esterno (tramite scala esterna in virtù di un dislivello del terreno circostante), cucina, bagno, un vano scale ed un vano di non specifica destinazione d'uso al Piano Primo;
- Una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola, un vano scale ed una soffitta al Piano Secondo (Sottotetto).

Superficie complessiva commerciale 132,14 mq.

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

L'immobile risulta agibile, in uno stato manutentivo medio.

Descrizione sommaria dell'Unità Immobiliare (Cantine e Garage) al Piano Terra:

- Pavimentazione in mattonelle di ceramica/gres ceramico;
- Presenza di un lavabo nella cantina 1;
- Presenza di due finestre con infissi in legno nella cantina 1;
- Ampio garage;
- Presenza di collegamento interno all'Abitazione;
- Presenza di un bagno con finestra nella cantina 2;

- Infiltrazioni in corrispondenza della parete divisoria tra garage e cantina 2.

Descrizione sommaria dell'Unità Immobiliare (Abitazione) al Piano Primo:

- Ingresso da cui si accede da una rampa scale esterna;
- Doppia porta di ingresso, la prima delle quali blindata;
- Riscaldamento con termosifoni;
- Pavimentazione in mattonelle di ceramica e in parquet di legno laminato, in parte deteriorato;
- Infissi in legno doppio vetro con zanzariere;
- Scuri/Antoni in legno;
- Bagno con doccia;
- Usura degli scuri dovuta al tempo ed all'incuria;
- Presenza di muffe da condensa e ponte termico in cucina;
- Lesioni nella muratura portante in comunione con altra proprietà, nel vano 1.

Descrizione sommaria dell'Unità Immobiliare (Abitazione e Soffitta) al Piano Secondo:

- Infissi in legno doppio vetro a due ante con zanzariere;
- Porta finestra nella camera matrimoniale, priva di parapetto di sicurezza (!);
- Parete portante della camera matrimoniale rivestita in legno laminato;
- Armadio a muro ricavato nello spazio del vano scale;
- Riscaldamento con termosifoni;
- Pavimentazione in parquet di legno laminato;
- Presenza all'intradosso del disimpegno di una botola che porta in copertura;
- Presenza di muffe, da condensa e da ponte termico, all'interno delle due camere;
- Disgregazione dell'intonaco nella camera singola;
- Usura degli scuri dovuta al tempo ed all'incuria;
- Presenza di un vano che funge da ripostiglio/zona filtro tra l'abitazione e la soffitta vera e propria;
- Copertura a falde in laterocemento (travi in cls prefabbricato e tavelloni in laterizio), con intradosso a vista in Soffitta;
- In Soffitta: presenza di un lucernario in copertura;
- In Soffitta: pavimentazione in mattonelle di ceramica;
- In Soffitta: pareti non intonacate esternamente, con laterizi a vista;

Descrizione sommaria del Fabbricato:

- Unità Immobiliare in aderenza a due porzioni di Fabbricato, di altre proprietà, con cui ha in comunione tre pareti perimetrali;
- Paramento murario esterno intonacato;
- Copertura in laterocemento a falde, con manto in coppi di laterizio, fortemente deteriorati, con la presenza di muschi e licheni;
- Scuri/Antoni in legno usurati dal tempo e dall'incuria.

Si rende inoltre noto che lo Stato di Fatto del Fabbricato presenta alcune difformità rispetto allo Stato Legittimato, come evidenziato dalle planimetrie allegate:

(v. Planimetrie a seguire: Schema 1 – Schema 2 – Schema 3)

In particolare:

- La presenza di un bagno al Piano Terra di 3,64 mq (rappresentato in rosso);

- La presenza di paramenti murari al Piano Terra a divisione delle due cantine e del garage (rappresentato in rosso);
- La presenza di una parete in cartongesso a divisione del garage dalla seconda cantina (rappresentato in verde);
- La presenza di una porta scorrevole al Piano Primo che separa il vano scala dal resto dell'abitazione (rappresentato in verde);
- La presenza di un vano in cartongesso ricavato nella soffitta che fa da zona filtro tra essa e l'abitazione (rappresentato in verde);
- v. Rilievo fotografico esaustivo.

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: Zona pranzo	Piano Primo	25,89	2,50			
Appartamento: cucina	Piano Primo	11,34	2,35			
Appartamento: vano 1	Piano Primo	8,58	2,35			
Appartamento: bagno	Piano Primo	5,70	2,35			
Appartamento: disimpegno	Piano Primo	1,59	2,35			
Appartamento: vano scale	Piano Primo	3,00				
Superficie Vani Appartamento al P. P°		56,10		63,60	1,00	63,60
Cantina						

1	Piano Terra	11,53	2,20			
Cartina 2	Piano Terra	11,68	2,20			
Superficie Cantine al P. T.		23,21		27,85	0,35	9,75
Garage	Piano Terra	18,31	2,20	21,97	0,50	10,99
W/C	Piano Terra	3,64	2,10	4,00	1,00	4,00
Appartamento: camera letto 1	Piano Secondo	11,52	2,15			
Appartamento: camera letto 2	Piano Secondo	14,21	2,10			
Appartamento: di impegno	Piano Secondo	2,40	2,10			
Superficie Vani Appartamento P. 2°		28,13		33,76	1,00	33,76
Soffitta	Piano Secondo	21,00	H max 1,65 H min 0,10	25,20: 2 = 12,60	0,40	5,04
Totale Superficie Commerciale mq.						132,14

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 2023 (**abitazione di tipo economico normale 500 ÷ 750 €/mq.**).

► **calcolo: valore di partenza = (500 + 750 = 1250: 2) = 625 €/mq.** ► **vedi le considerazioni esposte al punto (14).**

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 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 625,00 €/mq. = 132,14 mq. x 625,00 €/mq. = **82.587,50 €.**

Detrazione per applicazione prezzo/valore, assenza garanzia vizi

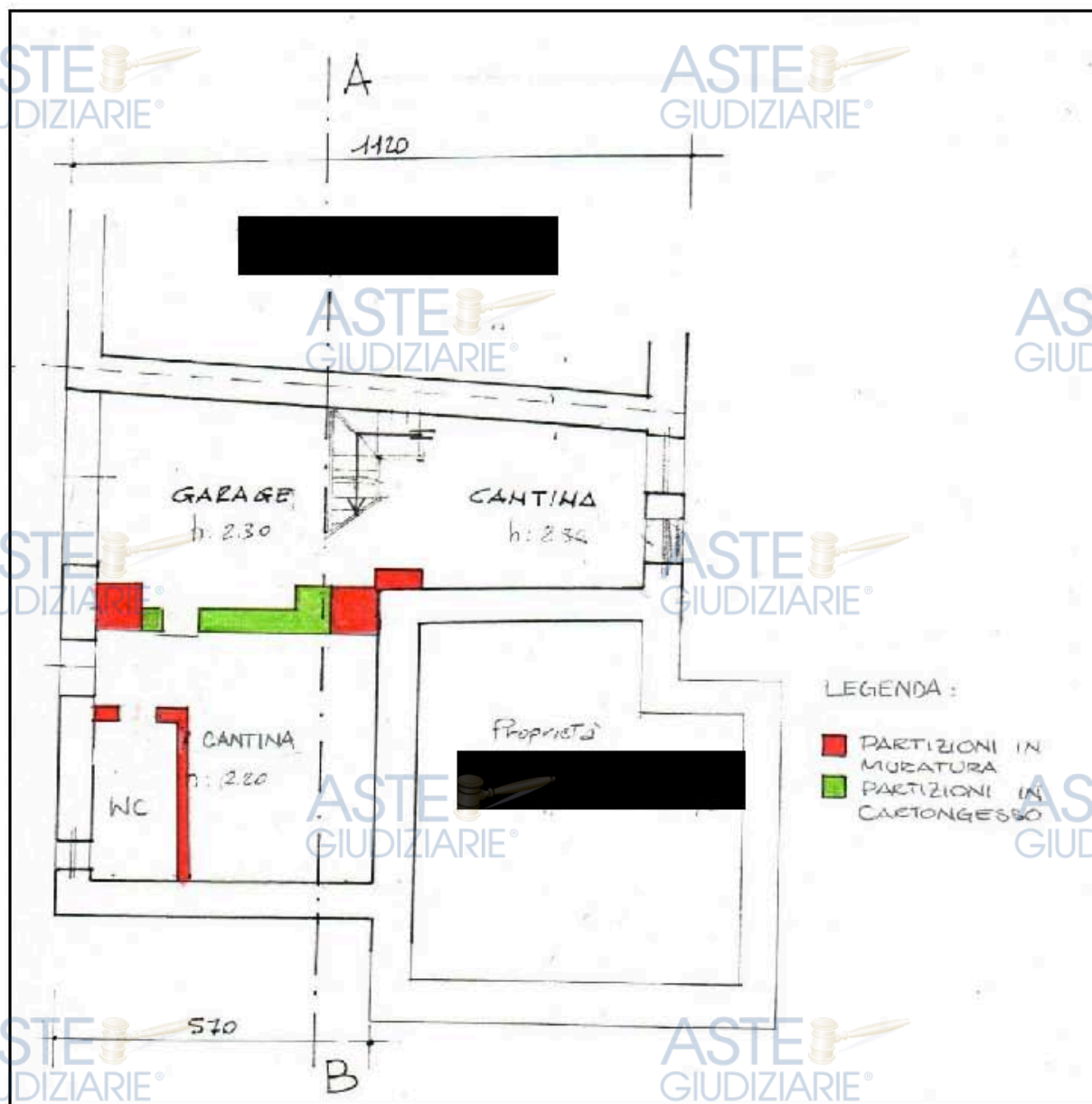
Traffandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

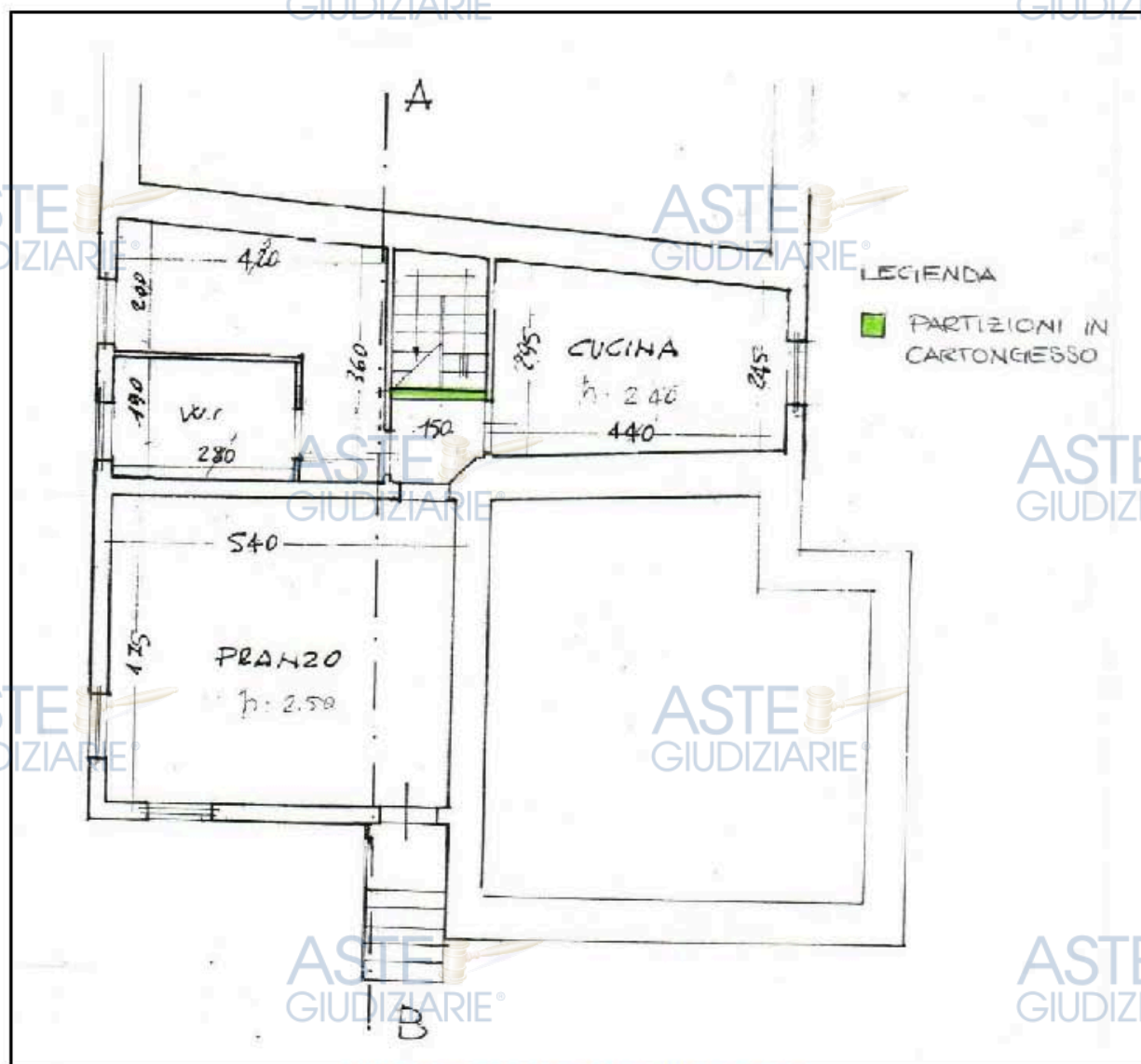
82.587,50 €. x 5% = - **4.129,38 €.**

Detrazione per costi Sanatoria e Pratica Catastale DOCFA

Dall'analisi della documentazione agli atti, ossia dall'analisi dello Stato Legittimo Concessionato e dal confronto dello Stato di Fatto Rilevato, l'Immobile necessita di una Pratica Edilizia CILA a Sanatoria senza Opere, al fine della regolarizzazione di difformità riscontrate minori, ascrivibili quali variazioni contemplate nell'Art. 19bis della L.R. Vigente.

Pertanto, si considerano costi di Sanatoria, Amministrativi per Oblazione (euro 1.000,00) e Tecnici per Onorari (euro 1.500,00), nonché Pratica Catastale DOCFA per risistemazione planimetrie catastali (euro 1.000,00). Il tutto pari a – **3.500,00 €**.

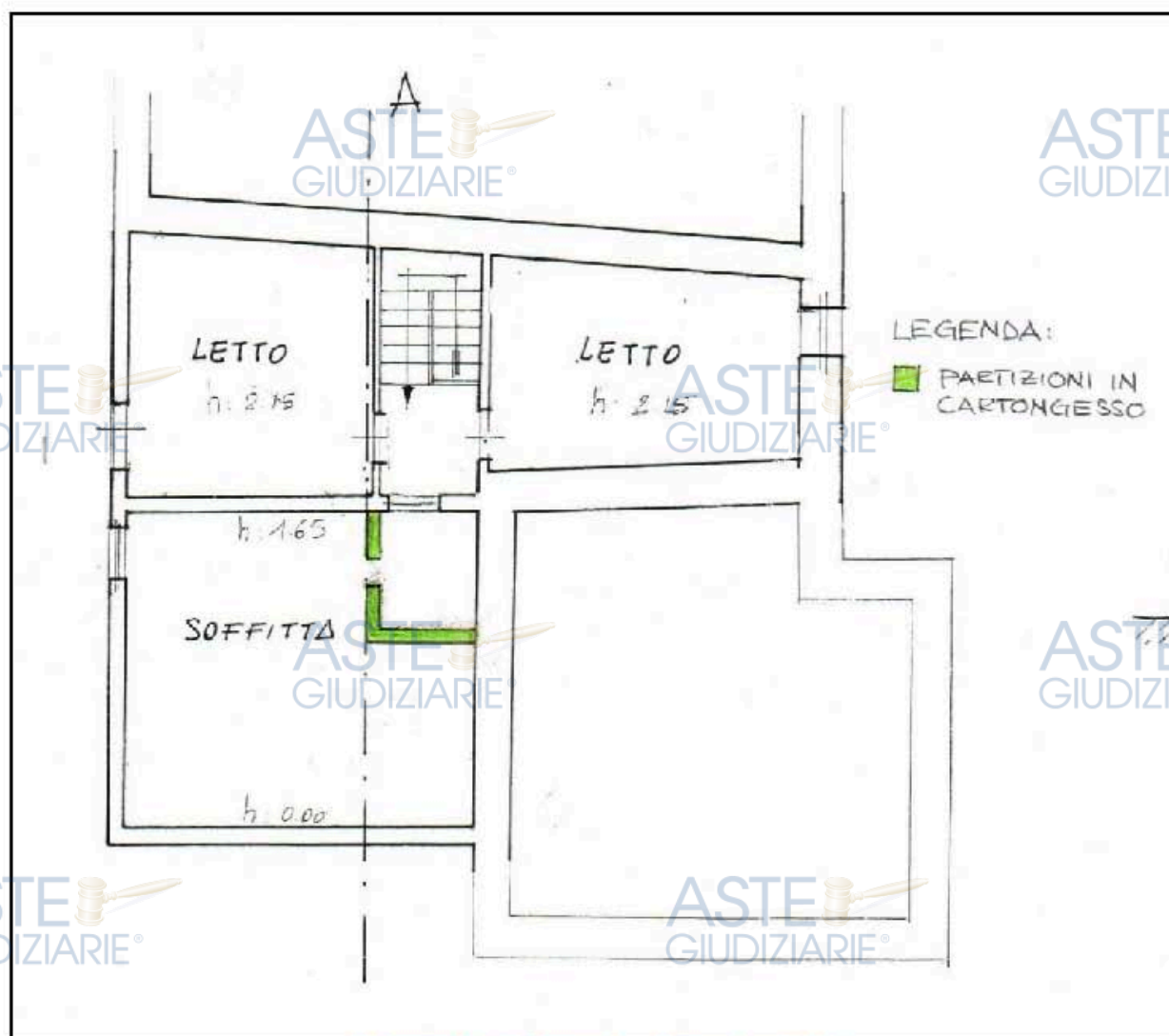
**Difformità: Schema 1 – Piano Terra**



Diffornità: Schema 2 - Piano Primo

21





Difformità: Schema 3 – Piano Secondo

22

Riepilogo lotto unico:

Valore iniziale intero bene 82.587,50 €

Detrazione per assenza garanzia vizi – 4.129,38 €

Costi Pratica Edilizia a Sanatoria e Catastale DOCFA – 3.500,00 €

Valore finale del lotto unico 74.958,12 €

Arrotondato a 75.000,00 € (diconsi euro settantacinquemila/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 565,00 circa.

**RIEPILOGO GENERALE valore di stima**

VALORE FINALE LOTTO UNICO 75.000,00 €
(diconsi euro settantacinquemila/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. 24 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 – *Omissis*
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.



*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, 20 gennaio 2024

(firmato digitalmente)

24

