

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 248/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. UMBERTO AUSIELLO

Debitore: (omissis)

Creditore: (omissis)

RELAZIONE DI STIMA - SENZA GENERALITÀ

in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali





INDICE

0	PREMESSA	5
1	CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
2	ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA.....	6
2.0	PREMESSA	6
2.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	7
2.1.0	DIFFORMITÀ.....	7
2.2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	8
2.2.0	ESERCIZIO OPZIONE IVA.....	8
2.2.1	DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI.....	8
2.2.2	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.....	8
2.2.3	CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012.....	9
2.3	STATO DI POSSESSO DEI BENI	9
2.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	9
2.5	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.....	10
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	10
2.7	DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.....	10
2.8	DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO.....	11
2.9	PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.....	11
2.10	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE.....	11
3	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	12
3.0	FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI.....	12
3.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO.....	12
3.2	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO.....	14
3.3	DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA	16
3.4	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA	18
3.5	DOTAZIONI CONDOMINIALI	19
3.6	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	19
3.7	PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	21
4	CONCLUSIONI	21
	ALLEGATI.....	22





0 PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'Allegato 1 al "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)" (Allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, i beni sotto ogni profilo.

I contenuti della presente relazione di stima corrispondono agli adempimenti indicati nell'Allegato 1 al decreto sopra citato nella stessa sequenza in cui in essi sono esposti.

La presente relazione si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento e non si riferisce ai beni comuni con altre proprietà.

1 CONTROLLO PRELIMINARE

- In riferimento ai documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1); per ciascuno degli immobili pignorati la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di più di venti anni la data di trascrizione del pignoramento.
- Si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie telematiche degli immobili e del soggetto esecutato, ispezioni che si allegano alla presente (Allegato 2).
- Sono stati acquisiti l'atto di compravendita dei beni in favore del soggetto esecutato, atto di compravendita del 22/12/2006 n. rep. 246174/25627, Notaio Vincenzi Paolo, Sede Carpi (MO), trascritto il 18/01/2007 nn. 2317/1494, e la relativa nota di trascrizione, che si allegano alla presente (Allegati 3 e 4).
- Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali attuale e storico; si è provveduto all'acquisizione delle visure catastali attuali e storiche, che si allegano alla presente (Allegato 5).
- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati soltanto i dati catastali attuali degli immobili pignorati; si precisa in proposito che i dati catastali identificativi dell'unità immobiliare abitativa (subalterno 44) non hanno subito variazioni nel periodo preso in

considerazione dalla certificazione stessa, mentre l'unità immobiliare destinata ad autorimessa ha variato il subalterno, da 30 a 74, in virtù di pratica di frazionamento e fusione del 06/12/2006, pratica n. MO0195491 in atti dal 06/12/2006 (n. 12489.1/2006), con la quale si è creata l'attuale autorimessa corrispondente al subalterno 74 dal frazionamento in due parti di un'autorimessa più grande corrispondente al subalterno 30, ad oggi soppresso (si veda in proposito la pratica edilizia DIA n. 352/2006 di cui al paragrafo 2.6).

- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le relative annotazioni; si è pertanto proceduto all'acquisizione degli stessi, che si allegano alla presente (Allegati 6 e 7). Dal certificato di stato civile risulta che l'esecutato *"è di stato libero"*; dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio con (omissis) il (omissis) e che *"Esiste annotazione di scelta regime separazione dei beni art. 215 C.C. in data 03/03/1998"*, *"Con Provvedimento del Tribunale di Modena in data 24/01/2006 è stata omologata la separazione consensuale"*, *"Con sentenza del Tribunale di Modena in data 10/12/2009 annotata nell'atto di matrimonio in data 05/01/2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio"*. Si precisa a tal proposito che alla data dell'acquisto dei beni oggetto di pignoramento, corrispondente al 22/12/2006, l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni, con omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

2 ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

2.0 PREMESSA

Come indicato al paragrafo precedente, il debitore:

- attualmente è di stato libero;
- ha contratto matrimonio con (omissis) il (omissis) ed esiste annotazione di scelta regime separazione dei beni in data 03/03/1998, in data 24/01/2006 è stata omologata la separazione consensuale, con sentenza in data 10/12/2009 annotata nell'atto di

matrimonio in data 05/01/2010 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Alla data dell'acquisto dei beni oggetto di pignoramento, corrispondente al 22/12/2006, l'esecutato era coniugato in regime di separazione dei beni, con omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Soliera (MO) come segue:

- Foglio 34 Particella 37 Subalterno 44

Rendita Euro 482,89, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Via Achille Grandi n. 295, Piano 1-3

Superficie totale 93 m², Superficie totale escluse aree scoperte 93 m²

- Foglio 34 Particella 37 Subalterno 74

Rendita Euro 42,66, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 m²

Via Achille Grandi n. 295L, Piano T

Superficie totale 16 m²

I beni risultano intestati all'esecutato con diritto di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si allegano alla presente le planimetrie catastali dei beni (Allegato 8), l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni (Allegato 9) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 10).

2.1.0 DIFFORMITÀ

Per quanto riguarda la soffitta e l'autorimessa lo stato di fatto risulta conforme alle relative planimetrie catastali.



Lo stato di fatto dell'appartamento risulta per lo più conforme alla planimetria catastale a meno di lievi difformità interne, tra le quali la principale è la presenza di un secondo bagno che, nella planimetria catastale, è indicato come ripostiglio; tali difformità, tuttavia, non sono rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con la planimetria agli atti del catasto.

2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono un'unità immobiliare abitativa ed un'autorimessa all'interno di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra sito nel Comune di Soliera (MO), Via Achille Grandi n. 295.

L'unità immobiliare abitativa è composta da un appartamento al primo piano ed una soffitta al terzo piano sottotetto. L'appartamento si compone di pranzo-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni.

2.2.0 ESERCIZIO OPZIONE IVA

I beni oggetto di pignoramento sono porzioni di un immobile abitativo di proprietà di un privato; pertanto, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, la vendita immobiliare è esente dall'IVA.

2.2.1 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 137/1988, Pratica Edilizia n. 5537/1988, e relativa Concessione Edilizia in Variante n. 61/1990, Pratica Edilizia n. 6093/1989, cui è seguito Permesso di Abitabilità o di Uso n. 99/1990 in data 29/09/1990. Si vedano in proposito i successivi paragrafi 2.6 e 2.7.

2.2.2 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Dal documento *"Rilevazione statistica dell'attività edilizia"* allegato alla Concessione Edilizia con cui è stato costruito l'edificio risulta che lo stesso è stato realizzato in regime di costruzione libero, senza finanziamenti da parte di Stato, Regione, Provincia o Comune.

2.2.3 CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso il Comune di Soliera non risulta che l'edificio abbia beneficiato o sia beneficiario dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come indicato al paragrafo 2.1, i beni oggetto di pignoramento risultano intestati all'esecutato con diritto di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Come verificato in sede di sopralluogo in data 15/10/2025, i beni oggetto di pignoramento risultano occupati da terzi.

Il custode IVG ha acquisito il contratto di locazione e una comunicazione dell'Agenzia delle Entrate che riporta la data di registrazione e la data di scadenza del contratto, documenti che si allegano alla presente (Allegati 11 e 12).

Il contratto di locazione è stato registrato il 13/02/2017 presso l'ufficio di DPMO UT Carpi, n. 761 serie 3T, per la durata di tre anni, dal 15/02/2017, con proroga biennale. L'ultima proroga è del 15/02/2024 con scadenza in data 14/02/2026.

Il contratto di locazione, pertanto, è stato registrato e successivamente prorogato in data antecedente al pignoramento.

In riferimento al canone di locazione, pari a € 6.000,00 annuali da corrispondere in n. 12 rate di € 500,00, si reputa che il canone convenuto sia congruo per i beni in esame, sebbene un po' inferiore alla media per beni comparabili nella zona.

2.4 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Parti comuni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, come da atto di compravendita dei beni e relativa nota di trascrizione (Allegati 3 e 4). Per quanto riguarda le parti comuni si veda il successivo paragrafo 3.1.

Sulla base della documentazione acquisita non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

2.5 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Le formalità che saranno cancellate sono quelle indicate nella certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1), cui si rinvia.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari di un edificio con un'area pertinenziale inferiore a 5.000 mq.

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 137/1988 del 09/05/1988, Pratica Edilizia n. 5537/1988, e relativa Concessione Edilizia in Variante n. 61/1990 del 06/03/1990, Pratica Edilizia n. 6093/1989, cui è seguito Permesso di Abitabilità o di Uso n. 99/1990 del 29/09/1990.

Vi è Autorizzazione n. 73/1989 del 12/06/1989 all'esecuzione della recinzione del lotto.

Successivamente i beni oggetto di pignoramento sono stati oggetto di DIA n. 352/2006 del 25/11/2006 per costruzione di parete divisoria in un'autorimessa, che ha portato alla creazione di due autorimesse più piccole, di cui una corrispondente al subalterno 74.

Si allega alla presente parte della documentazione più significativa delle pratiche edilizie sopra citate (Allegati 13-15).

2.7 DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, 15/10/2025, per quanto riguarda la soffitta e l'autorimessa, lo stato di fatto risulta conforme allo stato legittimo, dato dalla Concessione Edilizia n. 137/1988 e relativa Concessione Edilizia in Variante n. 61/1990 per la soffitta e dalla DIA n. 352/2006 per l'autorimessa, a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Lo stato di fatto dell'appartamento risulta per lo più conforme allo stato legittimo, dato dalla Concessione Edilizia n. 137/1988 e relativa Concessione Edilizia in Variante n. 61/1990, a meno di lievi difformità interne, tra le quali la principale è la presenza di un secondo bagno che, nei disegni dello stato legittimo, è indicato come ripostiglio.

I costi per la sanatoria delle difformità riscontrate nell'appartamento sono stimati in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali.

Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

2.8 DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e come riportato al paragrafo 2.1, il diritto sui beni del debitore pignorato è di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dalla certificazione notarile sostitutiva e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

2.9 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.10 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Come risulta dal preventivo di gestione 2025 per l'esercizio ordinario 2025 (periodo 01/01/2025-31/12/2025) fornito dall'Amministratore di Condominio, di cui si allega un estratto (Allegato 16), per le unità immobiliari in esame l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta a circa € 1.000,00 (= circa € 600,00 a carico della proprietà + circa € 400,00 a carico del conduttore).

L'Amministratore di Condominio ha fornito inoltre l'estratto conto delle rate scadute del debitore pignorato (Allegato 17), da cui risulta che le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni ammontano a € 405,00.

In data 17/10/2025 l'Amministratore di Condominio ha riferito che non sono state deliberate spese straordinarie né sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati né, relativamente agli stessi, sono presenti formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.

3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.0 FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI

Vista la tipologia dei beni oggetto di pignoramento, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita si ritiene opportuno procedere alla vendita degli stessi come LOTTO UNICO, costituito da un appartamento al primo piano con una soffitta al terzo piano sottotetto ed un'autorimessa al piano terra.

L'appartamento confina a nord con il vano scala comune e con un altro appartamento dello stesso fabbricato, ad est con un altro appartamento dello stesso fabbricato, a sud e ad ovest affaccia sull'area cortiliva comune. La soffitta confina a sud con il corridoio comune, ad est con un'altra soffitta dello stesso fabbricato, ad ovest con il vano scala comune, a nord in parte affaccia sull'area cortiliva comune ed in parte confina con lo stenditoio comune. L'autorimessa confina a nord, a sud e ad est con altre autorimesse dello stesso fabbricato, ad ovest con l'area cortiliva comune.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Identificazione catastale all'attualità

Il lotto unico comprende le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Soliera (MO) come segue:

- **Foglio 34 Particella 37 Subalterno 44**

Rendita Euro 482,89, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani

Via Achille Grandi n. 295, Piano 1-3

Superficie totale 93 m², Superficie totale escluse aree scoperte 93 m²

- **Foglio 34 Particella 37 Subalterno 74**

Rendita Euro 42,66, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 14 m²

Tipologia, destinazione, ubicazione

Il lotto unico è costituito da un appartamento al primo piano con una soffitta al terzo piano sottotetto ed un'autorimessa al piano terra all'interno di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra sito nel Comune di Soliera (MO), Via Achille Grandi n. 295.

L'appartamento, corrispondente all'interno 2, si compone di pranzo-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni.

Accessi

L'appartamento ha accesso dal vano scala comune, cui si accede da una galleria comune aperta sull'area cortiliva comune; la soffitta ha accesso da un corridoio comune collegato al vano scala; l'autorimessa ha accesso dall'area cortiliva comune.

L'area cortiliva comune ha accesso pedonale da Via Achille Grandi e accesso carrabile da Via Dante Alighieri.

Pertinenze e accessori

Come già illustrato, il lotto unico è costituito da un appartamento al primo piano con una soffitta al terzo piano sottotetto ed un'autorimessa al piano terra all'interno dello stesso edificio.

La soffitta è ricompresa nello stesso subalterno dell'appartamento (subalterno 44), mentre l'autorimessa ha un autonomo identificativo catastale (subalterno 74).

Parti comuni

Le parti comuni dell'edificio sono quelle riportate nell'atto di compravendita e nella relativa nota di trascrizione (Allegati 3 e 4) e che risultano dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (Allegato 9), ovvero:

- Subalterno 1 (B.C.N.C.): corte comune a tutti i subalterni del mappale 37;
- Subalterno 10 (B.C.N.C.): galleria comune alle autorimesse e agli appartamenti della palazzina del mappale 37;



- Subalterno 11 (B.C.N.C.): vano scala, stenditoio e terrazzo comuni ai subalterni 43, 44, 45, 46, 47 e 48 del mappale 37;
- Subalterno 13 (B.C.N.C.): box contatori comune a tutti i subalterni del mappale 37;
- Subalterno 68 (B.C.N.C.): corte comune alle autorimesse e agli appartamenti della palazzina del mappale 37.

La corte comune è recintata e in essa sono presenti posti auto comuni e giardino comune.

Il vano scala è privo di ascensore.

Lo stenditoio ed il terrazzo comuni sono al terzo piano sottotetto, dove è presente anche la soffitta oggetto di pignoramento. Il terrazzo, di modeste dimensioni, è accessibile dallo stenditoio.

Il box contatori è al piano terra, adiacente al vano scala, ed è accessibile dalla corte comune.

I millesimi di parti comuni di competenza del lotto unico, attuale proprietà dell'esecutato, sono 63 millesimi, come risulta dal prospetto delle tabelle millesimali fornito dall'Amministratore di Condominio (Allegato 18).

Contesto

L'edificio cui appartiene il lotto unico sorge nel capoluogo del Comune di Soliera (MO), in un'area prevalentemente residenziale nei pressi del centro storico.

Soliera è un piccolo comune situato a nord di Modena, circa a metà strada tra le città di Modena e di Carpi. Il capoluogo comunale è dotato di tutti i servizi necessari quali scuole, supermercati, negozi, bar e ristoranti, centri sportivi; sono presenti fermate dell'autobus.

3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Appartamento al primo piano di edificio residenziale con pianta a L in parte a cinque e in parte a quattro piani fuori terra costruito alla fine degli anni '80.
Altezza interna utile	282 cm.
Composizione interna	Pranzo-soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, di cui uno non finestrato.

Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio con pianta a L in parte a cinque e in parte a quattro piani fuori terra, con tre vani scala di cui uno con ascensore. Il vano scala a servizio dei locali in oggetto è privo di ascensore. Fondazioni a travi a T in c.a., struttura portante in elevazione a pilastri e travi in c.a., solai prefabbricati a lastra e in laterizio e c.a., scale con struttura portante in c.a., vano ascensore con gabbia in c.a. Facciate esterne con rivestimento in mattoni faccia a vista, copertura a falde a due acque con finitura in tegole di laterizio.
Caratteristiche interne	Pareti in laterizio intonacate e tinteggiate, pareti di bagni e cucina rivestite con rivestimenti ceramici. Pavimenti in ceramica. Infissi esterni in legno con doppio vetro, con tapparelle in pvc e zanzariere. Tenda parasole sul balcone. Portoncino blindato di ingresso in legno. Porte interne in legno con apertura ad anta, due delle quali con specchiature vetrate.
Impianto elettrico	Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico nell'ingresso dell'appartamento. Contatore elettrico al piano terra nel box contatori comune. Impianto citofonico.
Impianto idrico	Impianto idrico per una cucina e due bagni, ciascuno con wc con cassetta esterna, bidet, lavabo, uno con vasca da bagno e l'altro con doccia e lavatrice.
Impianto termico	Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, con produzione combinata di acqua calda sanitaria, posta in cucina. Radiatori con distribuzione sottotraccia. In cucina sono presenti tubazioni a vista. Impianto di raffrescamento autonomo con due split in pranzo-soggiorno e nel disimpegno e macchina esterna in balcone. Contatore del gas in balcone.
Stato di manutenzione	L'edificio nel suo complesso e l'appartamento in esame si presentano in buone condizioni di manutenzione generale, sebbene nell'appartamento sarebbero necessari alcuni interventi di manutenzione.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto non è possibile di stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di

conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Al paragrafo 3.6 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 100% per i locali principali e 30% per il balcone.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Pranzo-soggiorno	23,42	26,43	1,00	26,43	Sud	Buone
Cucina	12,38	14,21	1,00	14,21	Sud	Buone
Disimpegno	5,49	5,98	1,00	5,98	-	Buone
Camera da letto	16,70	19,84	1,00	19,84	Sud	Buone
Camera da letto	13,95	16,46	1,00	16,46	Ovest	Buone
Bagno	5,72	7,06	1,00	7,06	Ovest	Discrete
Bagno	4,00	4,90	1,00	4,90	-	Discrete
Balcone	1,90	2,20	0,30	0,66	Sud	Buone
Sup. totale	83,56	97,08		96		

3.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Soffitta al terzo piano sottotetto di edificio residenziale con pianta a L in parte a cinque e in parte a quattro piani fuori terra costruito alla fine degli anni '80.
Altezza interna utile	Altezza massima 255 cm, altezza minima 40 cm.
Composizione interna	Soffitta.

Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio con pianta a L in parte a cinque e in parte a quattro piani fuori terra, con tre vani scala di cui uno con ascensore. Il vano scala a servizio dei locali in oggetto è privo di ascensore. Fondazioni a travi a T in c.a., struttura portante in elevazione a pilastri e travi in c.a., solai prefabbricati a lastra e in laterizio e c.a., scale con struttura portante in c.a., vano ascensore con gabbia in c.a. Facciate esterne con rivestimento in mattoni faccia a vista, copertura a falde a due acque con finitura in tegole di laterizio.
Caratteristiche interne	Pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato. Pavimento in ceramica. Finestra. Porta di ingresso metallica ad anta.
Impianto elettrico	Impianto elettrico a vista.
Impianto idrico	Non presente.
Impianto termico	Non presente.
Stato di manutenzione	L'edificio nel suo complesso e la soffitta in esame si presentano in buone condizioni di manutenzione generale.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto non è possibile di stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Al paragrafo 3.6 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 25% alla sola porzione con altezza non inferiore a 1,50 m.

Locale	Superficie netta (mq) $\geq 1,50$ m	Superficie lorda (mq) $\geq 1,50$ m	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soffitta	15,55	16,39	0,25	4,10	Nord	Buone
Sup. totale	15,55	16,39		4		

3.4 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Autorimessa al piano terra di edificio residenziale con pianta a L in parte a cinque e in parte a quattro piani fuori terra costruito alla fine degli anni '80.
Altezza interna utile	252 cm.
Composizione interna	Autorimessa.
Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio con pianta a L in parte a cinque e in parte a quattro piani fuori terra, con tre vani scala di cui uno con ascensore. Il vano scala a servizio dei locali in oggetto è privo di ascensore. Fondazioni a travi a T in c.a., struttura portante in elevazione a pilastri e travi in c.a., solai prefabbricati a lastra e in laterizio e c.a., scale con struttura portante in c.a., vano ascensore con gabbia in c.a. Facciate esterne con rivestimento in mattoni faccia a vista, copertura a falde a due acque con finitura in tegole di laterizio.
Caratteristiche interne	Pareti intonacate e tinteggiate, soffitto tinteggiato. Pavimento in ceramica. Portone metallico basculante.
Impianto elettrico	Impianto elettrico a vista.
Impianto idrico	Impianto idrico con una lavatrice.
Impianto termico	Non presente.
Stato di manutenzione	L'edificio nel suo complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione generale. L'autorimessa in esame si presenta in discrete condizioni di manutenzione, sebbene il portone metallico versi in stato di usura.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, pertanto non è possibile di stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Al paragrafo 3.6 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 50%.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Autorimessa	13,75	14,98	0,50	7,49	Ovest	Discrete
Sup. totale	13,75	14,98		7		

3.5 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le dotazioni condominiali si rimanda alla sezione Parti comuni del paragrafo 3.1.

3.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Determinazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame per localizzazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, tipologia di finiture e situazione occupazionale. Tale indagine ha tenuto conto sia dei valori di mercato di immobili in vendita con caratteristiche analoghe, sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del lotto unico e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e svolte opportune indagini comparative si determina quanto segue:

- Valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale: **€ 1.500,00/mq.**
- Valore di mercato del LOTTO UNICO al lordo delle correzioni di seguito descritte:

LOTTO UNICO	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore del LOTTO UNICO al lordo delle correzioni
Appartamento con soffitta e autorimessa	107	€ 1.500,00	€ 160.500,00

Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.7, si detraggono i costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare composta da appartamento e soffitta, stimati in € 3.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali.

Correzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione

Considerato lo stato di fatto dei beni, come illustrato ai paragrafi 3.2, 3.3 e 3.4, si definisce una riduzione pari al 10% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo della riduzione risulta: € 160.500,00 x 10% = € 16.050,00.

Correzione del valore di mercato per lo stato di possesso

Come indicato al paragrafo 2.3, i beni oggetto di pignoramento sono occupati da terzi in virtù di contratto di locazione registrato in data antecedente al pignoramento con prossima scadenza in data 14/02/2026. Poiché la data di scadenza del contratto è vicina alla data dell'udienza di comparizione delle parti, fissata al 09/12/2025, non si applicano riduzioni per lo stato di possesso.

Correzione del valore di mercato per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Come indicato al paragrafo 2.4, non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pertanto non si applica tale correzione.

Correzione del valore di mercato per spese condominiali insolute

Si veda l'indicazione delle spese condominiali insolute al paragrafo 2.10. Per tenere conto dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio, si detraggono dal valore di mercato € 2.000,00.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

Considerata la tipologia dei beni ed il fatto che non siano state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 160.500,00 x 10% = € 16.050,00.

Valore del lotto unico al netto delle correzioni

Applicando le riduzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO UNICO al netto delle correzioni:

$$€ 160.500,00 - € 3.500,00 - € 16.050,00 - € 2.000,00 - € 16.050,00 = € 122.900,00$$

Valore del LOTTO UNICO al netto delle correzioni arrotondato: € 123.000,00

3.7 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni oggetto di pignoramento non sono sottoposti a pignoramento pro quota.

4 CONCLUSIONI

La sottoscritta dichiara che la presente relazione è stata redatta dopo aver preso visione dei beni in essa descritti.

Fiduciosa che la presente possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra esposto si ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Formigine (MO), 31/10/2025

Ing. Laura Reggiani



ALLEGATI

- Allegato 0 - Allegato 1 al *“Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)”*
- Allegato 1 - Certificazione notarile sostitutiva
- Allegato 2 - Ispezioni ipotecarie telematiche
- Allegato 3 - Atto di compravendita n. rep. 246174/25627
- Allegato 4 - Nota di trascrizione atto di compravendita n. rep. 246174/25627
- Allegato 5 - Visure catastali attuali e storiche
- Allegato 6 - Certificato di stato civile dell'esecutato
- Allegato 7 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Allegato 8 - Planimetrie catastali
- Allegato 9 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 10 - Estratto di mappa catastale
- Allegato 11 - Contratto di locazione
- Allegato 12 - Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate
- Allegato 13 - Concessione Edilizia n. 137/1988, Concessione Edilizia in Variante n. 61/1990, Permesso di Abitabilità o di Uso n. 99/1990
- Allegato 14 - Autorizzazione n. 73/1989
- Allegato 15 - DIA n. 352/2006
- Allegato 16 - Estratto preventivo di gestione 2025
- Allegato 17 - Estratto conto rate scadute debitore pignorato
- Allegato 18 - Prospetto delle tabelle millesimali

