

Esecuzione Immobiliare N °. 251-2025

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE****Affidamento dell'incarico:**

Il sottoscritto iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n., in data 01/04/2026 ha provveduto alla accettazione dell'incarico di Esperto stimatore assegnatogli, al fine di provvedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173- bis disp.att.c.p.c. ,così come meglio descritto ed elencato nell'All.1 del Decreto di nomina, emesso dal sig.G.E.in data 30/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Descrizione dell'incarico :**

"L'esperto prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è completa o idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

-se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

A)provveda alla valutazione di comoda divisibilità,tenuto conto del riparto dei diritti tra i contitolari eseguiti e non eseguiti.

A tal fine , è il caso di precisare che per essere ritenuta "comoda" la divisione in natura di beni immobili deve essere attuabile sul piano strutturale (dovendo generare porzioni di autonomo e libero godimento) e funzionale (dovendo le porzioni generate mantenere, sia pure in maniera proporzionalmente ridotta, la funzionalità originaria del tutto) nonché sostenibile sul piano economico,nel senso che la divisione da un lato non deve determinare un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero; dall'altro, non deve costringere i condividenti a sopportare significativi esborsi per sua attuazione.

Solo nel caso in cui il compendio risulti divisibile in natura fra i contitolari senza necessita di conguagli, provveda alla formazione dei lotti da suddividere.

B) provveda alla redazione della relazione di stima della quota oggetto di pignoramento, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato. (omissis..)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) Una sommaria descrizione del bene*
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art.2923 co.3 cc. In caso di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'identità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione.*
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- 7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .Di ciò faccia menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46,co.5 ,del citato T.U. e di cui all'art.40,co.6 della citata L.47/85;*
- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivanti da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene. pignorato.*

Sulla base di quanto accertato

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

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

Con la precisazione che:

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

-nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei alla esecuzione.

-nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc; ovvero A,B,C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.

1. Controllo preliminare documentale di cui all'art. 567, secondo comma, cpc

Dagli esami effettuati risulta agli atti la documentazione ipo-catastale di rito riassunta nella Certificazione Notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. di Cologno Monzese in data 04/03/ 2026, ai sensi dell'art.567,II comma, c.p.c.

La documentazione risulta complessivamente corrispondente a quanto rilevato ed accertato.

2. Provenienza dei Cespiti agli esecutati

Compravendita trascritta ai nn. 32763/23433 in data 19/10/2021, a seguito di atto notarile pubblico redatto dal Notaio del Distretto Notarile di Modena a favore dell'esecutato per l'intera e piena proprietà dei beni sotto descritti.

3. Identificazione e Consistenza dei Cespiti oggetto di pignoramento:

Intera Proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari censite al

NCEU del Comune di Carpi (MO) :

-fg.55 part.184 sub. 32, via Castelli Pullica e Parpaglia n.2/A cat. A/2, cl.3 ,vani 5 piano T Rendita catastale Euro 542,28

fg.55 part.184 sub. 6, via Castelli Pullica e Parpaglia n.Snc cat. C/6, cl.5 ,mq.16 piano T Rendita catastale Euro 72,72

4. Descrizione sommaria

Oggetto della procedura esecutiva è la intera proprietà di una abitazione civile posta al p.terra con relative area pertinenziale ed autorimessa anch'essa al piano terra, inserite in un fabbricato condominiale sito in Carpi , frazione Portile, località Ponte

6. Descrizione analitica

Il compendio immobiliare si trova a Carpi , via Castelli Pullica e Parpaglia n.2/A in frazione Portile località Ponte Motta (MO) ed è costituita da abitazione al p.terra con area cortiliva esclusiva e relativa autorimessa per un posto auto.

In particolare :

-Appartamento al piano terra della scala A con antistante area cortiliva esclusiva su due lati, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due bagni, due camere e portico, nell'insieme confinante con area comune su due lati, corridoio comune ed altri.

- Autorimessa pertinenziale al piano terra, confinante con area cortiliva comune, parti comuni e subb. 5 e 7.

Alle unità immobiliari sono comprese i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge e per destinazione, ed in particolare muri perimetrali, copertura, fondamenta, antenna T.V. centralizzata, nonché sui seguenti enti condominiali distinti dai seguenti subalterni del fg. 55 mapp.184 siti in in via Castelli Pullica e Parpaglia n. 2/A:

-sub. 1 piano T. , B.C.N.C (accesso pedonale, area cortiliva comune ai sub. dal 4 al 24, dal 26 al 30, 32, dal 34 al 49 del mapp. 184

-sub.2 piano T, B.C.N.C.(accesso pedonale, area cortiliva cortiliva comune ai sub. dal 4 al 24, dal 26 al 30, 32, dal 34 al 49 del mapp. 184

-sub.31 piano T-1-“ , B.C.N.C androne vano scale, sottoscala, ascensore e vano tecnico comune ai sub. 28,29,30,32,34,40,41,42,43,48,49 del mapp.184.

La abitazione è compresa nella scala A di una palazzina di recente edificazione ;

l'edificio si presenta in un normale stato di manutenzione generale, con muratura esterna in parte faccia a vista ed in parte intonacata, porta condominiale in vetro ed alluminio , vano scale e scale rivestiti in lastre di diverse colorazioni, ed ascensore di moderna fattura con porte automatiche, impianto videocitofonico.

Complessivamente il piccolo quartiere residenziale appare omogeneo, ben organizzato e mantenuto, con linee architettoniche semplici.

Strutturalmente il fabbricato presenta all'esterno appunto una muratura di tamponamento solai orizzontali in latero cemento, copertura piana.

L'appartamento è collocata al piano terra e progettato con una tipologia moderna ed attuale e poco dispersive ; presenta l'ingresso direttamente sul soggiorno che è dotato di ampio angolo cottura -volendo in parte separabile- , un disimpegno notte, da cui si sviluppano due camera da letto un bagno ed un w.c./lavanderia.

All'esterno è presente pure un piccolo porticato ed una ampia area in parte pavimentata ed in parte a giardino. Un ampia siepe fa da contorno all'esterno sul lato strada.

Gli ambienti abitabili sono tutti ampi, spaziosi,di dimensioni regolari e ben illuminati ed aerati.

La altezza dell'abitazione è di mt. 2,70 circa, come pure quella della autorimessa

Quest'ultima è accessibile area cortiliva di manovra comune, posti al p.terra; è dotata di pavimento in piastrelle ceramiche di piccolo formato e muri di separazione in gasbeton (o similare) tinteggiato ; il portone è di tipo basculante con struttura in metallo e tamponamento in assito ligneo.

La profondità del vano consente il parcheggio di autovettura di medie dimensioni oltre ad uno spazio per biciclette.

Il riscaldamento e la fornitura di acqua sanitaria , sono di tipo autonomo con impianto a elementi scaldanti a parete ; la caldaia è montata all'esterno.

E' presente pure un impianto di raffrescamento con split all'interno del soggiorno e lungo il disimpegno e "pompa" esterna in giardino, il cui funzionamento- sentito il proprietario- risulta precario.

I materiali interni di finitura dell'appartamento sono di fattura recente; in particolare:

- Pavimenti in ceramica porcellanata in formato 30x30 in colorazione chiara,, montati a "rombo" , mentre i rivestimenti sempre in ceramica sono di diverse fattura e dimensioni
- Gli infissi sono in legno mordenzato ed il sistema di oscuramento è assicurato da tapparelle avvolgibili in pvc.
- Il bagno è dotato di ogni accessorio d'uso di moderna fattura con cabina doccia in cristallo; nel w.c. è presente l'attacco lavatrice.
- L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è recente ed adeguato alle normative vigenti in termini di sicurezza; è presente inoltre un impianto video citofonico/apriporta .
- Per gli impianti non abbiamo potuto visionare i relativi certificati di conformità , ma data la recente data di edificazione dell'immobile, è presumibile il rispetto della normativa vigente.
- Le pareti interne sono tutte intonacate "al civile" , con tinteggi decorativi anche di colorazione diversa.
- Le porte sono attuali, moderne ,di tipo tamburato mordenzate color noce
- La porta di ingresso è blindata e dotata di pannelli di rivestimento in legno.

La accessibilità dall'area di manovra comune è adeguata ed è pavimentata in parte con "autobloccanti" ..

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è buono visto l'anno di recente edificazione.

L'area cortiliva è tutta ben recintata ed impreziosita da piante e e siepe

E' stato costituito un regolare "condominio", condotto da Amministratore professionale.

7. Stato di possesso dell'immobile e dell'esecutato.

La abitazione è occupata dall'esecutato che dichiara, nell'atto di provenienza, di essere separato legalmente.

Dichiara inoltre di convivere ivi congiuntamente alla compagna.

Inoltre risulta che la abitazione sia stata acquisita con le agevolazioni di “prima casa”.

8. Spese condominiali

Consultato l'Amministratore condominiale, questi ci riporta che l'esecutato risulta debitore complessivamente ad oggi di €. 2.864,38, non avendo effettuato o effettuato parziali versamenti, negli anni passati.

La spesa condominiale corrente presumibile per questo anno è di €. 700,00 circa, simile a quella dell'anno precedente e pertanto, salvo imprevisti, è ragionevole ritenere che venga confermata anche per il prossimo anno.

Non risultano deliberate spese condominiali di natura straordinaria.

A ragione di ciò come sotto riportato e richiesto nel provvedimento di incarico si specifica che:

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

9. Esistenza di difformità catastali, vincoli, formalità o oneri, censi e livelli.

Per quanto potuto accertare non sono stati rinvenuti particolari vincoli, oneri o gravami, fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Ipoteca giudiziaria di €.7.000,00 iscritta in data 19/12/2024 ai nn. 37482 RG 6215 RP, per decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Modena in data 28/11/2024 rep. N. 7079/2024 in favore di soc. coop. Con sede in Campogalliano (MO) c.f.

-Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione di €. 78.210,72 per atto emesso in data 21/02/2025 rep. 4507/7025 da agenzia delle entrate- Riscossione con sede in Roma (RM) C.F. 13756881002, iscritta in data 21/02/2025 ai nn. 4926 RG 938 RP, gravante solo sul bene al fg.55 part.184,sub.32

-Pignoramento immobiliare Tribunale di Modena del 11/12/2025 rep. N.10189 a favore della precedente ed a carico dell'esecutato, trascritto a Modena in data 03 marzo 2026 ai n. 6130 RG 4483 RP.

Lo stato di fatto degli immobili è conforme ai dati catastali ed alle planimetrie secondo la normativa vigente, non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale.

10. Lotto di vendita

Pur essendoci due unità immobiliari catastali separate, abitazione ed autorimessa, per la migliore valorizzazione del cespite oggetto della procedura, si prevede un unico lotto di vendita.

11.Regolarità e conformità edilizia

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente procedura

è stato edificato secondo le seguenti autorizzazioni :

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Carpi in data 28 ottobre 2003 2007 prot.n.1157/2003 prot. generale 24301/2003
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Carpi in data 7 ottobre 2006 per l'esecuzione di varianti in corso d'opera prot. 54547 D.I.A. n. 1596/2006
- In data 19 gennaio 2007 sono state presentate con Prot. n.3110 Comunicazione di fine lavori e con Prot. n.3113 richiesta di rilascio del Certificato di conformità edilizia ed abitabilità n. 71/2007 che risulta rilasciato dal Comune di Carpi in data 5 giugno 2018 prot. 3113/2007 prot. sett. 71/2007.
- In data 30 settembre 2021 è stata presentata CILA in sanatoria prot. n. 59323,

oltre a quelli citati , non risultano dalle indagini esperite che il complesso di cui fanno parte le porzioni in oggetto sia stato oggetto di ulteriori interventi edilizi comportanti il rilascio di concessioni o permessi

La sistemazione interna degli ambienti dell'appartamento coincide con la planimetria catastale .

A ragione di quanto sopra il compendio immobiliare è da ritenersi complessivamente sia urbanisticamente che catastalmente regolare e conforme, fatto salva la seguente osservazione .

Si rileva che è stata aperta all'esterno – sulla recinzione- una porta/cancelletto per accedere direttamente all'esterno sul marciapiede della strada. Tale passaggio non compare nella planimetria catastale e costituisce difformità da regolarizzarsi o da riportare allo stato originario.

In linea generale è opportuno comunque ricordare che è facoltà dell'aggiudicatario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni atto di trasferimento; avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985; gli abusi conformi alle norme urbanistiche vigenti possono essere sanati attraverso il così detto "Accertamento di conformità" in base all'art. 17 della Legge regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dal punto di vista "energetico" è stato rilasciato Certificato di prestazione energetica in data 13/10/2021 n. 06480-253484-2021 e non risulta agli atti che si siano verificate cause di decadenza.

12. Stima del Compendio Immobiliare.

Criterio di valutazione adottato

La **valutazione immobiliare** è un processo articolato che richiede esperienza, competenze tecniche, conoscenza del mercato e attenzione a una serie di fattori, sia documentali che legati alle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Nell'attuale fase del mercato immobiliare riteniamo che il metodo più coerente sia il così detto **Metodo Comparativo**, che consiste nel confrontare l'immobile da

valutare con immobili simili, recentemente venduti o attualmente in vendita nella stessa zona, mettendo pertanto in secondo piano soprattutto il “costo di costruzione”, fattore che invece fino ad alcuni anni fa era determinante.

Infatti non era pensabile che il valore di mercato un immobile potesse infine essere inferiore al costo stesso di costruzione / ristrutturazione/adeguamento sismico o impiantistico, ma il mercato – purtroppo- dimostra che queste evenienze sono frequenti e probabili in un contesto sempre più selettivo, che non ripaga spese volte le spese sostenute.

I **dati OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare), forniti dall'Agenzia delle Entrate, rappresentano una fonte oggettiva e rilevante di informazioni. Indicano i valori di mercato medi (minimi e massimi) al metro quadrato per diverse tipologie immobiliari e zone omogenee, costituendo un punto di riferimento per ogni perizia immobiliare.

Tuttavia, **i dati OMI da soli non bastano** a determinare una valutazione realmente accurata. Esistono infatti **fattori fondamentali aggiuntivi** che devono essere attentamente considerati per giungere a una stima coerente con il reale valore di mercato.

Oltre ai dati oggettivi, il metodo comparativo prevede un'attenta analisi delle **caratteristiche intrinseche ed estrinseche** dell'immobile:

- **Caratteristiche intrinseche:** dimensione, disposizione interna, stato di manutenzione, rifiniture (materiali utilizzati, qualità dei rivestimenti, pavimenti, infissi), presenza di impianti moderni, eventuali ristrutturazioni effettuate, esposizione, luminosità, affaccio (interno o esterno), presenza di spazi esterni (balconi, terrazzi, giardini), piano e presenza di ascensore.
- **Caratteristiche estrinseche:** posizione all'interno del quartiere, contesto urbano, vicinanza a servizi essenziali (trasporti, scuole, negozi, aree verdi), qualità del fabbricato (tipologia edilizia, epoca di costruzione, manutenzione delle parti comuni), attrattività della zona, anche in un futuro urbanistico programmato.

Per raggiungere la determinazione del più esatto valore di mercato, secondo il metodo comparativo, occorre seguire le seguenti fasi del Metodo Comparativo

1. **Raccolta dati:** utilizzo dei dati OMI e delle transazioni reali di immobili simili.
2. **Analisi comparativa:** confronto tra l'immobile da stimare e quelli simili, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
3. **Adeguamento dei valori:** applicazione di coefficienti correttivi in base alle differenze tra gli immobili comparabili e quello oggetto di valutazione.
4. **Determinazione del valore di mercato:** calcolo del prezzo al metro quadro più coerente, con relativa stima finale.

Compiuta una ricognizione anche presso le Agenzie immobiliari, si constata che esiste ad oggi appartamento molto simile a quello preso qui in esame, collocato sempre nella medesima ubicazione - via Castelli Pullica e Parpaglia n.2/A a Carpi in frazione Portile località Ponte Motta- al prezzo di €.125.000,00

In base ai dati raccolti, alle opportune indagini di mercato, all'atte sopralluogo

e all'esperienza personale, il perito è in grado di procedere alla seguente stima.

Si tengono in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni calcolate secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico dell'unità, la distribuzione interna dei vani.

Sono state appunto poi visionate le Tabelle OMI – Agenzia delle Entrate, per immobiliari residenziali di tipo civile in Comune di Carpi (Mo)/frazione Cortile, località Ponte Motta (*), ricavando i seguenti valori riferiti al 2 semestre 2025:

-Abitazioni di tipo civile in condizioni normali/buone : Valore di mercato (€/mq.) Min. 1.000 /Mass. 1.500.

Si precisa che il prezzo unitario ha tenuto già conto dell'onere per regolarizzare – o riportare allo stato originario- la apertura sulla recinzione per l'accesso dal cortile privato alla pubblica via.

Le dimensioni delle unità immobiliari risultano essere le seguenti, adottando per S.E.L. la superficie comprensiva dei muri esterni e le parti divisorie interne calcolate al 100%, i muri confinanti con altre proprietà o parti comuni/condominiali al 50%.

Per i rapporti mercantili si sono adottati secondo prassi corrente rapportata al caso specifico.

Nota :

(*) località non espressamente elencate

(**) i valori sono arrotondati al decimale più vicino

S.E.L. :Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto
----------------------------------	---------------------	----------

p.terra :

autorimessa	mq.16,00	1/2	mq. 8,00
-------------	----------	-----	----------

p.terra :

soggiorno, 2 c.letto

2 bagni, disimp.	mq.88,00	1/1	mq.88,00
------------------	----------	-----	----------

Porticato :	mq.6,00	2/3	mq. 4,00
-------------	---------	-----	----------

Area cortiliva/giardino	mq. 120,00	5%	mq.6,00
--------------------------------	------------	----	---------

Totale :			mq. 106,00
-----------------	--	--	------------

S.C. Superficie Commerciale : mq. 106,00

In virtù delle indagini operate, il più probabile valore di mercato al metro quadrato risulta essere indicativamente pari ad : €. 1.250,00/mq.

Ciò comporta un valore complessivo pari a €.1.250,00/mq x mq. 106,00= €.132.500,00

Adeguamento della stima :

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: -
assenza di garanzie per vizi, e la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai
sensi dell'art. 568 cpc): - 5% =

€ 132.500,00 - 5% = € 125.875,00

Da tale valore vanno poi detratto le presumibili spese condominiali previste per i
prossimi due anni , tenuto conto che non risultano, da quanto dichiarato
dall'Amministratore ulteriori spese straordinarie deliberate.

Spese condominiali prevedibili per i prossimi due anni : € 700,00/anno x 2 =

€ 1.400,00

Da cui si ottiene infine :

€ 125.875,00 - € 1.400,00 = € 124.475,00 che si può arrotondare in € 124.500,00

Valore della intera proprietà € 124.500,00

Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo, li 21 maggio 2026

L'esperto stimatore

.....