

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 56/2022 E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE®
RELAZIONE

Preso visione, tramite Processo Civile Telematico, degli atti facenti parte della procedura ed appurato che risultano depositati tutti i documenti necessari per procedere con i quesiti proposti, lo scrivente si è recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni.



Successivamente presso gli uffici del Territorio dell'Agenda delle Entrate ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione. Recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune ove sono ubicati i beni oggetto di stima, ha ricercato il progetto legittimato per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto, mediante successivo confronto in loco.



Completate le operazioni peritali sopra descritte, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti proposti.

**RISPOSTA AI QUESITI**

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell'elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

**1.0) Comoda divisibilità**

I beni pignorati **sono comodamente divisibili in n. 2 distinti lotti** che saranno oggetto di autonoma trattazione nel proseguo della relazione e in particolare:



- **Lotto n. 1)** piena ed intera proprietà di abitazione in San Felice sul Panaro (Mo), via Scala n. 628/C;
- **Lotto n. 2)** piena ed intera proprietà di appartamento abitazione in San Felice sul



2.0) Controllo preliminare

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come indicati nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione **con la doverosa precisazione che, nell'atto di pignoramento, i beni di cui al Lotto n. 2 sono erroneamente descritti¹;**
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- l'avvenuta individuazione, all'interno della certificazione notarile, di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'avvenuta indicazione, all'interno della certificazione notarile, dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

3.0) Provenienza

La piena ed intera proprietà dei beni costituenti li **Lotto n. 1** risulta essere pervenuta in capo alla debitrice esecutata mediante decreto di trasferimento immobili del 04.06.2008 a ministero del Tribunale di Modena, numero di repertorio 467, trascritto il 03.07.2008 ai nn. 20833/13219 da potere dei Sig.ri *****².

¹ Nell'atto di pignoramento tali beni, identificati alla lettera b) vengono erroneamente descritti come segue: *porzione di fabbricato urbano costituito da locali ad uso abitativo al piano terra e primo e locale. ad uso soffitta al piano secondo, con antistante e retrostante area. cortiliva di proprietà esclusiva e locale ad uso magazzino e antistante area a cortiliva in proprietà esclusiva e annesso terreno agricolo.* Essendo corretta l'identificazione catastale, lo scrivente ha ritenuto di procedere con la propria attività.

² Cui era pervenuta per atto di compravendita del 15.12.1975 a ministero del Notaio Gherardo Galli trascritto il 18.06.1979 ai nn. 13937/10643.

La piena ed intera proprietà dei beni costituenti il **Lotto n. 2** risulta essere pervenuta in capo alla debitrice esecutata mediante atto di conferimento in società del 15.12.2006 a ministero Notaio Scudiero Angela, numero di repertorio 4433, trascritto il 12.01.2007 ai nn. 1593/1045 da potere S.I.D.C. Srl³.

4.0) Identificazione catastale storica

In merito al **Lotto n. 1**, l'attuale identificazione deriva da variazione del 20.05.1994, in atti dal 23.05.1994, per diversa distribuzione spazi interni (n. 2440.2/1994), oltre a successiva modifica del classamento (n. 2440.3/1994) in atti dal 14.11.1998⁴, con origine dai beni identificati al Foglio 33 Particella 106 Subalterno 2 e Foglio 33 Particella 109.

In merito al **Lotto n. 2**, l'attuale identificazione deriva da variazione del 23.09.2005, Pratica n. MO0308485, per divisione-ristrutturazione (178992.1/2005)⁵, con origine dai beni identificati al Foglio 33 Particella 103; Foglio 33 Particella 106 Subalterno 5; Foglio 33 Particella 106 Subalterno 7; Foglio 33 Particella 107 Subalterno 1

5.0) Formalità, oneri e vincoli

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, le cui risultanze sono confermate dalle ispezioni di verifica sommaria eseguite dallo scrivente, sui beni pignorati non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità.

Ipoteca volontaria nn. 30934/7399 del 23.09.2005 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.08.2005, Numero di repertorio 236025/21503, a ministero Notaio Vincenzi Paolo, a favore di ***** e contro ***** , della durata di 10

³ Cui era pervenuta per atto di compravendita del 15.06.2004 a ministero Notaio Cristiano Giovanni Francesco, Numero di repertorio 27461/4123, trascritto il 17.06.2004 ai nn. 18265/11514.

⁴ Oltre a successiva variazione toponomastica Pratica n. MO0013388 in atti dal 11.02.2015.

⁵ Oltre a successiva variazione toponomastica Pratica n. MO0013519 e n. MO0013521 in atti dal 11.02.2015.

anni, somma capitale € 100.000,00 e somma totale € 150.000,00 gravante sui beni di cui al Lotto n. 2 oltre ad altri⁶.

Ipoteca volontaria nn. 30211/7140 del 06.10.2008 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.09.2008, Numero di repertorio n. 3177/2388, a ministero Notaio Manfredini Federico, a favore di ***** e contro la debitrice esecutata, della durata di 12 anni, somma capitale € 95.000,00 e somma totale € 150.000,00 gravante sui beni di cui al Lotto n. 1.

Verbale di pignoramento immobili nn. 12737/7984 del 12.06.2013 a ministero del Tribunale di Modena, Numero di repertorio 2535/2013 del 28.05.2013, a favore di ***** e contro la debitrice esecutata, gravante sui beni in esame.

Verbale di pignoramento nn. 8829/6082 dei 24.03.2022 a ministero del Tribunale di Modena, Numero di repertorio 1110/2022 del 24.02.2022, a favore di ***** e contro la debitrice esecutata, gravante sui beni in esame.

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

⁶ A margine risulta annotazione nn. 16897/1339 del 23.05.2006 derivante da restrizione di beni del 22.11.2005 a ministero Notaio Vincenzi Paolo, repertorio 237965 riguardante altri beni rispetto a quelli oggetto del presente pignoramento

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 1 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione posta nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Scala n. 628/C.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue⁷:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA SCALA n. 47 Piano T - 1 - 2	33	106	2	Cat.A/7	1	5,5 vani	Euro: 411,87

Si segnala che il bene è servito da BNC identificato al Fg. 33, Part. 109, Sub. 1, area ad uso esclusivo di mq 40 che, pur essendo dotata di autonomi ed esclusivi identificativi catastali, non è stata espressamente pignorata. Come da chiarimenti forniti dal Notaio predelegato, si precisa che trattandosi di pertinenza destinata in modo durevole al servizio dell'abitazione, la stessa non necessita di autonoma menzione ed il pignoramento nn. 8829/6082 dei 24.03.2022 si estende automaticamente anche ad essa.

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui ai Sub. 14 e 2 della Part. 106 del Fg. 33, altre ragioni di cui alla Part. 105 del Fg. 33, altre ragioni di cui al Sub. 2 della Part. 109 del Fg. 33 ed area comune; salvo se altri.

⁷ Con la precisazione che risulta errato il numero civico indicato in visura poiché il bene è ubicato al 628/C.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione terra-cielo situata all'interno di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), frazione Rivara, in via Scala n. 628/C, nell'area periferica a nord-est del paese, a circa 600 metri dalla SS 468, una delle principali arterie viaria locale.

L'edificio in esame si erge per complessivi due piani fuori terra, oltre al sottotetto, e presenta struttura in elevazione muratura di mattoni pieni con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in laterocemento e copertura a due falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Part. 106 Sub. 2) abitazione sviluppantesi su tre piani, costituita da soggiorno, cucina e ripostiglio/sottoscala al piano terra, disimpegno, due camere, bagno e balcone al piano primo; soffitta al piano secondo.

Si precisa che l'accesso all'immobile avviene tramite una piccola area cortiliva coperta da tettoia con struttura in legno e muretto perimetrale che corrisponde in parte al citato BNC di cui al Fg. 33, Part. 109, Sub. 1 ed in parte a porzione del BCNC di cui al Fg. 33 Part. 114 Sub. 2.

Le finiture interne dell'abitazione vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica di vario formato e foggia.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche.

Finestre con telai in legno e vetro singolo, aventi serramenti esterni costituiti da avvolgibili in legno; presenza di inferriate al piano terra.

Bagno dotato di elementi in ceramica, con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento a gas tramite caldaia e radiatori, **non funzionante**.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto per il raffrescamento dell'aria, impianto citofonico, impianto idrico ed impianto tv.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti.

I beni in esame si presentano in un mediocre stato di conservazione; in particolare, oltre al mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, è stato riscontrato il distacco dell'intonaco parietale nel sottoscala ed un parziale distacco del rivestimento piastrellare della pavimentazione rispetto al sottofondo, sia in corrispondenza dell'ingresso, con relativa rottura di almeno n. 4 elementi, sia all'arrivo delle scale al piano primo.

Si dà atto che lo scrivente non ha potuto visionare il sottotetto poiché la botola di accesso era sigillata e parzialmente bloccata da armadio.

Parti comuni

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 114, Sub. 1) area comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 113 e subalterno 2 del mappale 106.

Part. 114, Sub. 2) area comune ai subalterni 1 e 2 del mappale 113 e subalterno 2 del mappale 106.

Si rammenta inoltre che l'abitazione è servita dal seguente BNC:

Part. 109, Sub. 1) area ad uso esclusivo di mq 40.

Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali⁸.

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
F	1/1	Abitazione e pertinenze	33	106	2	T-1-2	106,00

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dalla planimetria catastale⁹.

Soggiorno	mq	28,00
Cucina	mq	9,00
Ripostiglio/sottoscala	mq	3,00
Bagno	mq	5,00
Letto 1	mq	16,00
Letto 2	mq	11,00
Disimpegno	mq	5,00
Soffitta	mq	45,00

⁸ Date le particolari caratteristiche che la rendono scarsamente fruibile, la soffitta è stata computata in ragione del 15%.

⁹ Che, come si vedrà, è sostanzialmente conforme ai luoghi, a differenza dello stato legittimato.

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01.09.1967¹⁰. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta n. 113/1975**, Prot. n. 5177 del 22.12.1975 per *modifiche interne ed esterne a fabbricato civile* con relativa autorizzazione di **abitabilità** con decorrenza dal 02.05.1977;
- **Denuncia di inizio attività n. 144/1996**, Prot. n. 10079 del 17.07.1996 per *il rifacimento di recinzione*.

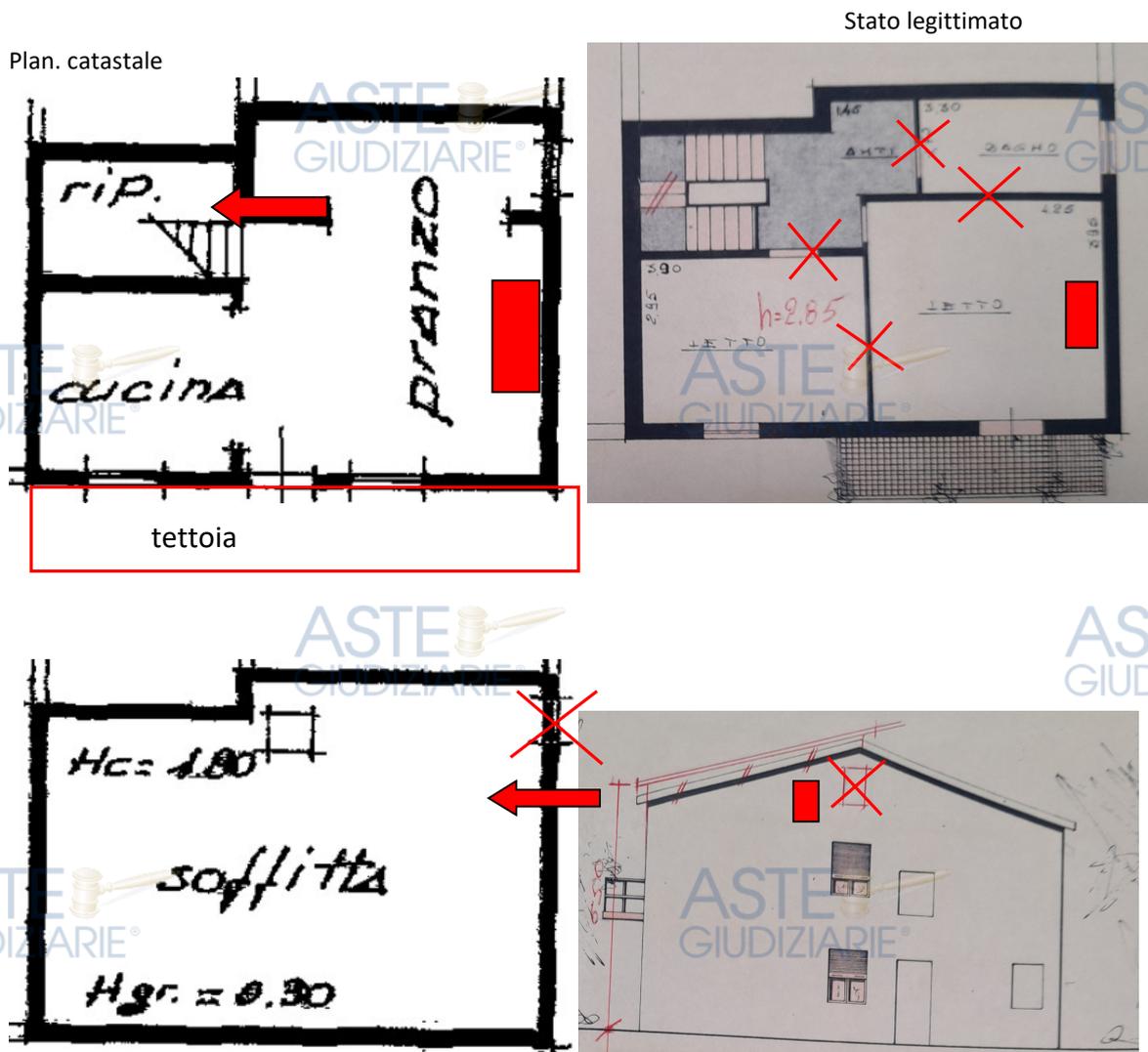
Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico.

Rammentando che lo scrivente non ha avuto accesso alla soffitta, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali, per la realizzazione di una tettoria in legno sul prospetto sud, per una diversa conformazione in corrispondenza della demolizione di tratto parietale nel soggiorno per permettere l'accesso al ripostiglio (che da planimetria catastale risulterebbe invece intercluso), la presenza di un camino sulla parete est del soggiorno, un

¹⁰ L'UT non ha rinvenuto titolo edilizio originario ma la prima pratica edilizia risale al 1975, per cui, sia in base al contesto che alle caratteristiche oggi visionabili, è ragionevole supporre che il fabbricato sia ante '67.

diverso posizionamento della finestra della soffitta e la realizzazione di una soletta che lascerebbe supporre l'intenzione di realizzare un balcone in corrispondenza di detta finestra.

Sussistono inoltre **altre difformità tra stato di fatto e stato diritto**, che non risulta aggiornato con le ultime modifiche invece introdotte catastalmente. In particolare si rilevano le medesime difformità relativamente alla tettoia e nella soffitta, già indicate per la planimetria catastale, oltre ad una completa redistribuzione dei locali al piano terra, il tutto come sinteticamente riportato negli estratti planimetrici seguenti, oltre ad alcune differenze nelle misure interne dei locali.



Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici

previsti dai regolamenti edilizi esistenti, oltre ad aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura docfa, con l'esclusione della tettoia che, essendo stata realizzata in sconfinamento sull'altrui proprietà e peraltro senza apparente autorizzazione, dovrà essere oggetto di rimozione; il tutto per una spesa tecnica quantificabile in €. 8.000,00 che verranno detratti al momento della stima.

Ciò detto, e per dare opportuna risposta al quesito, si ritiene che i beni in esame avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;
- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994;
- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo opponibile alla procedura** dalla Sig.ra ***** e relativo nucleo familiare.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni pignorati fanno parte di un maggiore fabbricato per il quale non risulta nominato alcun amministratore di Condominio, né sono state indicate allo scrivente eventuali spese di gestioni ordinaria o arretrati riferibili all'ultimo biennio.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, la somma annua pari a:

Canone annuo) abitazione e pertinenze - €.	300,00 / mese	€.	3.600,00
--------------------------------------------	---------------	----	----------

Diconsi Euro Tremilaseicento/00.

STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in

comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 600/mq di SC

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
F	1/1	Abitazione e pertinenze	33	106	2	63.600,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)						-3.180,00 €
A detrarre - spese di regolarizzazione presunte						-8.000,00 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)						-3.180,00 €
Valutazione parziale						49.240,00 €
VALUTAZIONE FINALE						49.000,00 €

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'area urbana poste nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Scala n. 628.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA SCALA Piano T	33	106	9	Cat.A/3	1	3 vani	Euro: 130,15
				103	1				
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA SCALA Piano T	33	106	11	Cat.F/1			Euro:
				103	3				

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui al Sub. 4 della Part. 103 del Fg. 33, altre ragioni di cui ai Sub. 1 e 14 della Part. 106 del Fg. 33, altre ragioni di cui al Sub. 3 della Part. 107 del Fg. 33, area, ripostiglio, atrio e vano scale comuni, altre ragioni di cui al Sub. 10 della Part. 106 del Fg. 33 e via Scala; salvo se altri.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'area urbana situate all'interno di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), frazione Rivara, in via Scala n. 628, nell'area periferica a nord-est del paese, a circa 600 metri dalla SS 468, una delle

principali arterie viaria locale.

L'edificio in esame si erge per complessivi due piani fuori terra, oltre al sottotetto, e presenta struttura in elevazione muratura di mattoni pieni con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in laterocemento e copertura a due falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Part. 106 Sub. 9 / Part. 103 Sub. 1) appartamento al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera, bagno ed area esclusiva esterna adibita a parcheggio.

Part. 106 Sub. 11 / Part. 103 Sub. 3) area urbana adibita a parcheggio.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche.

Finestre con telai in legno aventi serramenti esterni costituiti da persiane ad ante in legno.

Bagno dotato di elementi in ceramica, con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento a gas tramite caldaia e radiatori, **non funzionante**.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto per il raffrescamento dell'aria, impianto citofonico, impianto idrico ed impianto tv.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti.

I beni in esame si presentano in un mediocre stato di conservazione; in particolare, oltre al mancato funzionamento dell'impianto di riscaldamento, sono state riscontrate diffuse macchie di condensa e muffe superficiali su pareti e soffitti.

Parti comuni

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 106, Sub. 12) area, atrio, ripostiglio e vano scale comune ai subalterni 8, 9 e 10 del mappale 106.

Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
F	1/1	Appartamento ed area esclusiva in ragione del 10%	33	106	9	T	60,00
				103	1		
F	1/1	Area urbana in ragione del 10%	33	106	11	T	
				103	3		

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	18,28
Bagno	mq	6,08

Letto	mq	16,70
Disimpegno	mq	2,80
Ripostiglio	mq	4,60

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

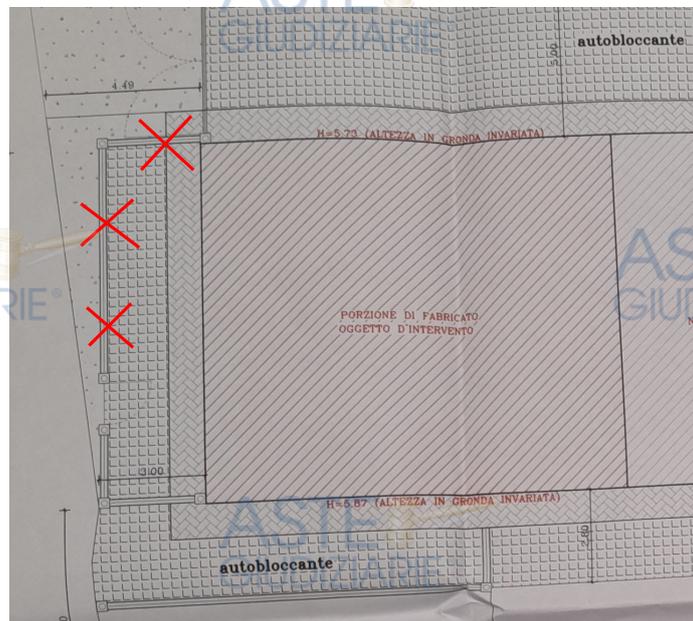
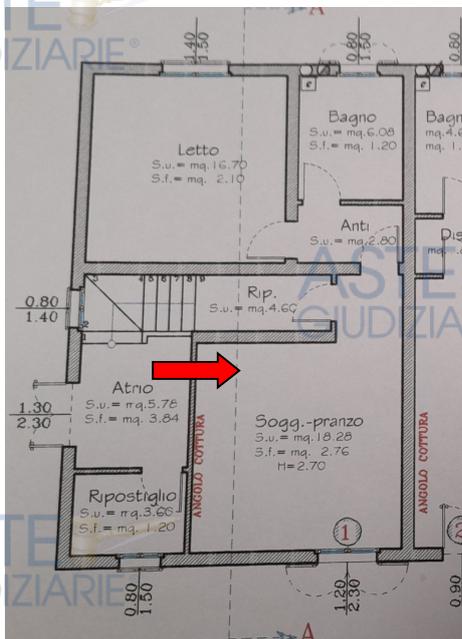
A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato presumibilmente edificato in data antecedente il 01.09.1967¹¹. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 144/1996**, Prot. n. 10079 del 17.07.1996 per *il rifacimento di recinzione*;
- **Denuncia di inizio attività n. 123/2004**, Prot. n. 10303 del 01.07.2004 per *ristrutturazione di fabbricato per creazione quattro unità abitative*;
- **Denuncia di inizio attività n. 122/2005**, Prot. n. 13708 del 29.08.2005 per *varianti in corso d'opera* alla DIA n. 123/2004;
- Richiesta di certificato di conformità edilizia Prot. n. 21274 in data 14.12.2005 che, in assenza di rilascio nel termine di 90 giorni, si ritiene attestato dalla relativa scheda tecnica a far data dal 13.03.2006.

¹¹ L'UT non ha rinvenuto titolo edilizio originario ma la prima pratica edilizia, relativa alla porzione adiacente a quella in esame, risale al 1975, era relativa a modifiche interne su fabbricato pre-esistente, e riportava già la sagoma della porzione ove è ubicata la presente u.i.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la sostanziale coincidenza tra stato di fatto e planimetrie catastali ma la **manca di coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto** per la realizzazione di una porta di accesso all'appartamento all'interno dell'atrio comune, per la parziale mancata realizzazione della recinzione dell'area cortiliva¹², il tutto come sinteticamente riportato negli estratti planimetrici seguenti, oltre ad alcune differenze nelle misure interne dei locali.



Sudette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dai regolamenti edilizi esistenti o mediante conformazione allo stato legittimato, il tutto per una spesa tecnica quantificabile in €. 3.000,00 che verranno detratti al momento della stima.

Ciò detto, e per dare opportuna risposta al quesito, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;

¹² Oltre che per l'esecuzione difforme, di tale recinzione, nel tratto corrispondente all'accesso comune.

- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994;
- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese

condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo opponibile alla procedura** dal Sig. *****.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni pignorati fanno parte di un maggiore fabbricato per il quale non risulta nominato alcun amministratore di Condominio, né sono state indicate allo scrivente eventuali spese di gestioni ordinaria o arretrati riferibili all'ultimo biennio.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella Sez. I: *Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, la somma annua pari a:

Canone annuo) abitazione e pertinenze - €. 250,00 / mese €. 3.000,00

Diconsi Euro Tremila/00.

STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore. Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
F	1/1	Appartamento ed area esclusiva in ragione del 10%	33	106 103	9 1	42.000,00 €
F	1/1	Area urbana in ragione del 10%	33	106 103	11 3	
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)						-2.100,00 €
A detrarre - spese di regolarizzazione presunte						-3.000,00 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)						-2.100,00 €
Valutazione parziale						34.800,00 €
VALUTAZIONE FINALE						35.000,00 €