

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

All'esito di tale controllo preliminare:

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

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

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

1) l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente

-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 esecutivi). Nessuna eccezione a tale regola è consentita. L'esperto deve procedere alla **descrizione sommaria** di ciascun lotto (**con identificazione catastale all'attualità**), mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio...), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto **non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "**beni comuni non censibili**" (asserviti come un *unicum inscindibile* al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'**All. A) alla relazione di stima secondo lo schema sintetico sotto indicato (v. infra).**

L'esperto deve procedere, poi, alla **DESCRIZIONE ANALITICA** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente **prospetto sintetico**:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure **quota di 1/2, di 1/3, ecc.**) proprietà (o altro diritto reale) di **appartamento (o terreno)** ubicato in _____ alla via _____

_____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud _____, non corrisponde in ordine a _____

_____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non

può) ottenersi sanatoria *ex artt.* ____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona

____ (per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino, pari ad € _____, sono

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a **pignoramento pro quota**, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- verifichi se è possibile disporre la **separazione in natura della quota pignorata** (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai fini della valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione - previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;
- proceda, in caso contrario, **ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile** anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, **alla stima per l'intero**, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

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

Nello stesso termine, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; avvertendo le parti che potranno depositare all'udienza note alla relazione purché

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

””””””””

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE - INDIVIDUAZIONE CATASTALE – STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Dalle visure effettuate presso l'agenzia delle Entrate divisione Ufficio Provinciale di Modena, si rilevano i seguenti dati:

CATASTO FABBRICATI: Comune di Marano Sul Panaro (MO).

Foglio 26 Mapp. 103 Sub. 8, Via Ospitaletto - piano S1-T-1 – Cat. A/2 - classe 1 – consistenza 6,0 vani - Rendita Catastale €. 340,86.

Intestati: (c.f.: ' nata a (MO) il
, in diritto di proprietà per 1/1.

Fanno parte di appositi allegati i sottoelencati documenti recuperati tramite il portale-web Sister:

- Estratto di mappa;
- Planimetria catastale delle unità oggetto del pignoramento;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Visure storiche catastali;
- Visure ipotecarie.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi relativi al foglio 26 mappale 103 sub. 8 accertato dallo scrivente a seguito di sopralluogo e da rilievo eseguito in data 25/07/2025 evidenzia che la planimetria catastale non presenta difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è sostanzialmente coerente con la planimetria agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

2- DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni di sopralluogo in data 25/07/2025 alle ore 15,00 alla presenza del Geom. Federico Barbieri (delegato dell'IVG), del Sig. (esecutato) della moglie e di un figlio minore.

Si precisa che il fabbricato oggetto di stima si presenta in normali condizioni sia esterne che interne, costruito in base ai seguenti titoli abilitativi: Permesso di Costruire Pos. n. 37/2003 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato e D.I.A. n. 109/2005 Prot. n.10024 del 24/11/2005 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato.

Durante tale sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. Galli Germano, dalla moglie, da un figlio minore, da arredi di proprietà degli stessi ed esclusi dalla presente relazione di stima.

Si procedeva inoltre a documentare la situazione interna ed esterna della porzione immobiliare con fotografie illustrative allegate alla presente relazione.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, è costituito da un appartamento che tramite scala interna si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo (sottotetto).

IMMOBILE.

La porzione immobiliare di cui alla presente relazione di stima è ubicata in Comune di Marano Sul Panaro (MO) Loc. San Gaetano di Ospitaletto Via Ospitaletto n° 1923, costruito in base al Permesso di Costruire Pos. n. 37/2003 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato e D.I.A. n. 109/2005 Prot. n.10024 del 24/11/2005 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato.

Caratteristiche principali del fabbricato: trattasi di fabbricato unifamiliare in aderenza ad immobili di altre proprietà. con accesso singolo esterno da portico di altra proprietà per il cui passaggio non risultano agli atti servitù regolarmente trascritte, oltre ad una piccola area di pertinenza privata non recintata, di fatto trattasi di area di transito anche per gli immobili attigui e di una piccola porzione di terreno incolto posto sul lato nord, anch'essa non recintata. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni pieni intonacati e tinteggiati dello spessore di cm. 35, solai interpiano in latero-cemento e copertura a tetto con solaio tipo "Varese" con sovrastante manto di copertura con tegole in laterizio.

L'area cortiliva, non recintata, nella parte a nord è a verde (incolto) ed accessibile solo a piedi, mentre la parte a sud e di fatto essere un area di transito per accedere all'immobile, area che risulta pavimentata con cemento in mediocri condizioni.

Le finiture interne della porzione immobiliare sono costituite da tramezze in laterizio forato dello spessore di cm. 8, tutte intonacate e tinteggiate in buone condizioni, quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica di buona qualità e piacevole aspetto estetico, una parete della cucina è in mattoni a vista, le altre intonacate come quelle della zona soggiorno-ingresso. I pavimenti in ceramica, di medio formato ed uguali per tutti gli ambienti e per tutti i piani, ad esclusione del bagno che, pur essendo sempre in ceramica è di altro formato, risultano in buono stato conservativo e di buona qualità. Il servizio igienico completo delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie in vetro china porcellanato e con rivestimento in ceramica alle pareti in ceramica. La scala interna è pavimentata con piastrelle in ceramica ed è dotata di ringhiera in metallo preverniciato, il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è dotato di parapetto in muratura;
Gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno con vetri camera e scuretti in legno di buona consistenza. Le porte interne sono in legno verniciate. L'unità immobiliare non è dotata di porta blindata.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas di rete, di tipo autonomo con caldaia murale posta al piano sottotetto e radiatori a vista in alluminio. L'impianto idrico, idrico-sanitario, elettrico e telefonico entrambi di tipo sottotraccia risultano correttamente funzionanti ed adeguati all'uso per cui sono stati realizzati, non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità. Nel suo complesso l'abitazione si trova in normale stato conservativo e manutentivo.

Le finiture, in generale, sia interne che esterne quindi si possono definire normali.

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato, dalla moglie e da un figlio minore.

Il bene, intestato a persona fisica, ricade nel regime di vendita con imposta di registro.

4-5-10) FORMALITA' E VINCOLI CONDOMINIALI

Non esistono vincoli condominiali in quanto l'immobile non è inquadrabile come condominio ma come abitazione unifamiliare anche se in aderenza ad altre.

6-7) VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

INDAGINE AMMINISTRATIVA - EDILIZIO-URBANISTICA:

In riferimento all'accesso agli atti presso il Comune di Marano Sul Panaro, previo appuntamento con presa visione delle pratiche cartacee, la cui documentazione è stata rilevata dal sottoscritto a mezzo fotografie, si rilevano i seguenti atti amministrativi:

- Pos. n. 37/2003 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato;
- D.I.A. n. 109/2005 Prot. n.10024 del 24/11/2005 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato.

Rispetto agli elaborati grafici si sono riscontrate le seguenti difformità:

CATASTO

La planimetria catastale non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è sostanzialmente coerente con la planimetria agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

COMUNE

Sulla base degli elaborati grafici sono state rilevate delle difformità configurabili nelle tolleranze costruttive della L.R. n. 23 del 21/10/2004 e s.m.i., art. 19 bis, comma 1 (es. leggere divergenze contenute entro il 2% delle misure previste nei titoli abilitativi), comma 1 bis, lettera c) (irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, es. posizione muro camera letto principale e chiusura porta di collegamento tra le due camere letto – nella tav. sinottica errata), lettera d) (difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, es. diversa morfologia dei primi gradini della scala interna al p.t., nell'ultima variante progetto diversi, nella tavola sinottica ok), lettera e) (errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, es. finestrini della soffitta/scala interna rappresentati con dimensioni leggermente diverse, dimensione di alcune finestre al p.t. e al p.1° diversa da P.d.C., posizione e dimensione del finestrino del bagno, mancata rappresentazione canna fumaria al p.1°, rappresentazione grafica del varco di passaggio al p.1°). Si riscontrano inoltre le ulteriori criticità:

- 1) L'unico accesso attuale all'appartamento al piano terra avviene attraverso un portico di altrui proprietà senza alcuna registrazione/trascrizione di servitù di passaggio.
- 2) Sussiste al piano terra una porta di collegamento ad un wc di altrui proprietà da chiudere.

- 3) Sussistono due porte finestre nelle camere letto che permettono l'accesso al terrazzo di altrui proprietà da ridurre a finestre nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti e con l'installazione di ringhiere fisse.
- 4) Nel P.d.C. c'era una prescrizione per i finestrini della soffitta/scala del prospetto fronte (tav.3 - progetto), non realizzate così come richiesto, andrà chiesta la sanatoria o l'adeguamento al progetto approvato.
- 5) Manca fine lavori/Abitabilità, pertanto in sede di richiesta andranno presentate tutte le conformità degli impianti.
- 6) Il lotto che sarebbe dovuto essere scorporato e ceduto al comune prima del rilascio dell'Abitabilità, in qualità di parcheggi di urbanizzazione primaria, come da atto unilaterale d'obbligo (lettera f) del P.d.C. e impegno allegato D), non sono stati né realizzati né ceduti, situazione che andrà definita con il Comune, attualmente il costo per la monetizzazione dei parcheggi varia da 120,00 a 180,00 €/mq che però trattandosi di pochi metri quadrati (la cifra si aggira sui 500-800 €).

A livello tecnico-amministrativo le criticità riscontrate potranno essere sanate previa definizione delle procedure tecniche-amministrative da concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Marano Sul Panaro. Da un sommario studio di fattibilità si ipotizzano costi amministrativi per oneri comunali e sanzioni per circa €. 4.000,00, oltre a spese tecniche per circa €. 5.000,00.

8-9) VERIFICA BENI PIGNORATI

Vedasi allegata Ispezione Ipotecaria telematica Negativa del 21/07/2025.

Si precisa comunque che gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONSISTENZA COMMERCIALE - DIMENSIONALE

Per la valutazione delle consistenze dimensionali si è adottato il metodo della superficie commerciale lorda esterna, verrà pertanto espresso un unico valore di stima con detta metodologia.

La superficie considerata sarà quella lorda esterna (al lordo delle murature interne ed al 50% della superficie del balcone), alla quale andranno applicati i coefficienti correttivi relativi alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione, ai materiali utilizzati, alle finiture interne ed esterne, agli impianti esistenti.

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

In riferimento all'incarico ricevuto ed agli elementi documentali presenti in atti si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso le primarie agenzie immobiliari della zona per valutare la richiesta del mercato per beni il più simili possibili a quelli oggetto della presente stima, senza entrarne nello specifico, per non comprometterne una futura collocazione sul mercato e parametrato al valore medio della banca dati OMI attualmente consultabile e riferito al 2° semestre 2024.

Nella valutazione degli immobili si è tenuto conto delle reali condizioni della porzione immobiliare, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del titolo di proprietà, della corrispondenza alla planimetria catastale, alla situazione tecnico-amministrativa riferita alle tavole di progetto e del contesto esterno nel suo insieme.

Considerazioni che portano ai seguenti valori:

Abitazione: mq. 155,00 x €/mq. 720,00 = €. 111.600,00;

Pertanto, tenuto conto, nel suo complesso dello normale stato di conservazione dell'immobile e del contesto circostante, dei prezzi medi di mercato correnti nella zona di immobili il più simili possibili per destinazione e tipologia edilizia, caratteristiche strutturali e dimensioni; considerato che i beni sono sottoposti a procedura esecutiva, preso atto della parziale regolarità urbanistica, della conformità catastale e dei costi tecnici ed amministrativi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche quantificabili in €. 9.000,00, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato commerciale del bene in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto conto che l'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato, degli opportuni coefficienti correttivi applicati alle superfici e dell'essere nell'ambito delle procedure esecutive, ritiene di proporre tutto quanto sopra descritto, **come lotto unico al prezzo a corpo pari ad €. 111.600,00 – 9.000,00 = €. 102.600,00 arrotondato ad €. 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00), al netto delle spese tecniche amministrative già detratte.**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento qualora fosse necessario.

Marano Sul Panaro (MO) 31/07/2025

Il Perito Estimatore

Geom. Paolo Pignatti

ALLEGATI:

- Planimetrie Catastali;
- Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure Storiche Catasto Fabbricati;
- Visura Ipotecaria;
- Allegato fotografico;

