



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 89 / 2024 E.I.

Procedura di Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
Promossa da

XXXXXXXXXXXXX – creditore procedente

Con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXX - debitore esecutato

Con gli Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott.ssa Giulia Lucchi

Udienza del 12 marzo 2025 ore 10,30

1

RELAZIONE PERITALE DI STIMA
con Allegati

Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi





Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Rossi, nato a Castelfranco Emilia (Modena) il 16.02.1964, cod. fisc. RSSNGL64B16C107B, con Studio Professionale a Castelfranco Emilia (Modena) in Via Giorgione 19, cap. 41013, tel. 059.923256, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 2217 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena, è stato nominato CTU-Perito Estimatore in data 28.10.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro, Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, alla quale è subentrata in data 13.01.2025 l'odierno e titolare G.E. Dott.ssa Giulia Lucchi, per effettuare la Stima del bene immobiliare esecutato sito in Provincia di Modena, Comune di Castelfranco Emilia in Via Circondaria Nord n. 93.

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto conferiva l'incarico al CTU-Perito Estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di Nomina per la versione integrale dei Quesiti).

Sezione I – Controllo Preliminare (eseguito)

Sezione II – QUESITI

1) l'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 competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E.





ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omissivo inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

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 di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. 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 titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato e 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

3

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 l'istanza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'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 inoltre 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 sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) 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.

PREMESSA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU-Perito Estimatore deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

La natura ed i limiti del mandato non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.

4

Lo scrivente CTU-Perito Estimatore, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione ed invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 29.10.2024, ha effettuato i seguenti atti ed accertamenti.

Operazioni Peritali svolte dal CTU-Perito Estimatore:

- 1 – visura catastale del 06.11.2024;
- 2 – richiesta di accesso agli atti del 13.11.2024 inoltrata al Comune di Castelfranco Emilia;
- 3 – sopralluogo in sito del 28.01.2025 (ispezione interna dell'Appartamento e della Cantina);
- 4 – ispezioni ipotecarie del 04.02.2025

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

LOTTO UNICO – Appartamento, con pertinenza quale Cantina, posto in Castelfranco Emilia (MO) Via Circondaria Nord n° 93 - interno 4, all'interno del Condominio "Bellavista A".

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione specificando quanto segue in risposta ai Quesiti posti al CTU-Perito Estimatore dall'Ill.mo Giudice:

01. DATI DI PIGNORAMENTO
02. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
04. CONFINI





05. PROPRIETÀ
06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
07. PARTI COMUNI E SERVITU'
08. REGIME FISCALE
09. PROVENIENZA DEL BENE
10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI
11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA
12. SPESE CONDOMINIALI
13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA)
15. CONSISTENZA COMMERCIALE
16. STIMA DEI BENI

LOTTO UNICO**01. DATI DI PIGNORAMENTO**

Con pignoramento Rep. 951/2024 del 02.03.2024 trascritto a Bologna il 15.04.2024 con Presentazione n. 6 – Registro Generale 17640 Registro Particolare 13083, è stata pignorata la **piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX**, ossia i seguenti beni immobiliari, identificati al **N.C.E.U. del Comune di Castelfranco Emilia (MO)**:

Foglio 53

- **particella 248 sub. 22**, cat. A/2, vani 5, Piano T-2, Via Circondaria Nord n. 93;

bene intestato a:

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

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

Consistenza: Porzione di fabbricato sito in Condominio, composto da

- un Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da ingresso/disimpegno, cucina, pranzo/soggiorno, camera da letto matrimoniale, disimpegno notte, bagno, camera da letto singola, balcone;
- una Cantina al Piano Terra.

Superficie complessiva commerciale 72,60 mq.

Ubicazione: Comune di Castelfranco Emilia (MO) Via Circondaria Nord n° 93 Interno 4.

Fabbricato: edificio denominato Condominio “Bellavista – Scala A”.

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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



**Foglio 53**

- **particella 248 sub. 22**, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 73 mq., escluse aree scoperte 73 mq., rendita catastale 413,17 euro, Via Circondaria Nord n. 93, Piano T-2; beni intestati a:

XXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni;

04. CONFINI

Appartamento: a sud e ad ovest con Appartamento di altra proprietà e corpo vano scale condominiale; a nord ed ad est in affaccio su area cortiliva condominiale;

Cantina: a nord con Cantine di altre proprietà; ad est con area cortiliva condominiale; ad ovest con il corridoio condominiale; a sud con lavanderia comune ad uso condominiale.

05. PROPRIETÀ

XXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni;

06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

Da rilevare l'inesattezza toponomastica riportata in taluni Atti, ossia non Via Circondaria Sud, bensì Via Circondaria Nord.

Nonché nel fascicolo (capitolo Parti) per il debitore: non Castelfranco Veneto, bensì Castelfranco Emilia.

07. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da atto di provenienza del 05.09.2006 a ministero Notaio XXXXXXXXXXX con sede a Castelfranco Emilia (MO) Repertorio n. 217724 Raccolta n. 9358 – Registrato a Modena in data 06.09.2006 al n. 11571 – Compravendita nota presentata (Trascrizione) con Modello Unico n. 33585.1/2006 del 12.05.2006 reparto PI di Bologna in atti dal 18.09.2006.

Non si desumono parti comuni condominiali e nessuna servitù in elenco.

08. REGIME FISCALE – Regime patrimoniale degli Esecutati

Vendita soggetta a imposta di registro.

Il soggetto esecutato risulta residente presso l'immobile pignorato, in regime di comunione dei beni. Presso il Comune di Castelfranco Emilia – Ufficio Anagrafe, il CTU ha estratto in data 02.11.2024 il Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia di XXXXXXXXXXX. *In Allegato.*





Presso il Comune di Castelfranco Emilia – Ufficio Anagrafe, il CTU ha estratto in data 02.11.2024 l'estratto per riassunto dell'Atto di Nascita di XXXXXXXXXX. *In Allegato.*

Presso il Comune di Castelfranco Emilia – Ufficio Anagrafe, il CTU ha estratto in data 02.11.2024 l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio di XXXXXXXXXX con XXXXXXXXXX. *In Allegato.*

09. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito il bene tramite:

- atto di COMPRAVENDITA del 05.09.2006 a ministero Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX con sede a Castelfranco Emilia (MO) repertorio n. 217724 raccolta n. 9358 – Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 33585.1/2006 reparto PI di Bologna in atti dal 18.09.2006.

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio

In data 04.02.2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto intestatario e sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE del 09/02/2001 - Registro Particolare 3958 Registro Generale 5627 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 128237 del 05/02/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 15/09/2006 - Registro Particolare 33585 Registro Generale 58261 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 217724/9358 del 05/09/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 15/09/2006 - Registro Particolare 14149 Registro Generale 58262 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 217725/9359 del 05/09/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 07/07/2023 - Registro Particolare 24392 Registro Generale 32941 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA - UNEP Repertorio 471 del 20/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 15/04/2024 - Registro Particolare 13083 Registro Generale 17640 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA - UNEP Repertorio 951 del 02/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 24/12/2024 - Registro Particolare 45899 Registro Generale 62167 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 217724 del 05/09/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 24/12/2024 - Registro Particolare 45900 Registro Generale 62168 Pubblico ufficiale VALENTINI VINCENZO Repertorio 128237 del 05/02/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

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



**11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA – Regolarità edilizia del bene.
Strumentazione urbanistica vigente**

E' stata effettuata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia in data 13.11.2024.

Si riporta l'elenco delle 02 (due) pratiche presenti in archivio comunale, ricevute in data 19.11.2024 e visionate:

➤ Pratica Edilizia n° 6C del 1960: Richiesta Licenza Edilizia

Data: 15 Gennaio 1960 Protocollo n° 442

Proprietario: Ferri Pietro fu Luigi, residente in Via Case Nuove n° 5 (Frazione di Manzolino)

Oggetto: Richiesta autorizzazione ad eseguire le opere edilizie di cui al suddetto Progetto (Progetto di costruzione per abitazioni a 18 appartamenti), in Comune di Castelfranco Emilia in Via Circonvallazione, distinto catastalmente al Foglio di mappa 53 - Mappale 54 - Subalterno g.

- Dichiarazione del Tecnico Abilitato:

Data: 15 Gennaio 1960

Oggetto: Dichiarazione da parte del Tecnico Abilitato, Dott. Ing. Renato Fazzini, residente in Castelfranco Emilia in Via Corso Martiri n° 123, come Progettista e Direttore dei Lavori.

- Dichiarazione del Costruttore:

Data: 15 Gennaio 1960

Oggetto: Dichiarazione da parte del costruttore delle opere edilizie, codesto sottoscritto Ferri Pietro fu Luigi, residente in Via Case Nuove n° 5.

- Commissione Comunale di Edilizia:

Data: 15 Gennaio 1960

Oggetto: Parere della Commissione Edilizia, che risulta con Parere Favorevole

- Ufficio Tecnico – Sindaco:

Data: 22 Gennaio 1960

Oggetto: Approvazione del Progetto presentato e Autorizzazione da parte del Sindaco

- Rilascio della Licenza Edilizia:

Data: 22 Gennaio 1960

Oggetto: Rilascio della Licenza Edilizia per l'esecuzione dei lavori progettati

- Ufficio Imposte di Consumo:

Data: 19 Febbraio 1960

Oggetto: Rilascio all'Ufficio denuncia per la costruzione di fabbricati per Abitazioni Civili e Negozi

- C.I.L. (Comunicazione di Inizio Lavori) e C.F.L. (Comunicazione di Fine Lavori):

Data: 25 Marzo 1961

Protocollo n° 2213

Oggetto: Certificazione che i lavori di costruzione del fabbricato ad uso abitazioni civili e negozi, posto in Castelfranco Emilia in Via Circondaria, ebbero inizio, per conto di Ferri Pietro in data 19 Febbraio 1960 con il termine in data 01 Marzo 1961

- Allegati al Progetto

- Elaborati grafici

Data: 22 Gennaio 1960

Protocollo n° 442

Proprietario: Ferri Pietro

8





Oggetto: Progetto di edificio per abitazioni a 18 appartamenti da costruirsi in Via Circonvallazione a Castelfranco Emilia

1. Pianta Piano Terra;
2. Pianta Piano Tipo;
3. Prospetto Sud;
4. Prospetto Ovest;
5. Sezione.

➤ **Pratica Edilizia n° 6C del 1960: Concessione per Autorizzazione di Abitabilità**

Data: 02 Marzo 1961 Protocollo n° 427

Oggetto: Concessione per l'autorizzazione di abitabilità nel nuovo edificio composto di n° 18 appartamenti

Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti. Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono comunque essere ascritte a quanto contenuto all'interno della L.R.12/2017, all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

Art. 19 bis

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificato comma 1 bis e sostituito comma 1 quater da art. 27 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

Tolleranza

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di





assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

- a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
- b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

12. SPESE CONDOMINIALI

In occasione del sopralluogo effettuato non si è riusciti a recuperare informazioni circa l'esistenza di spese condominiali.

In data 29.01.2025 il CTU, dietro formale richiesta verbale, ha ricevuto in forma scritta dall'odierno Amministratore di Condominio: Studio XXXXXXXXXXXX di Castelfranco Emilia, nella persona dell'Amministratore Pro-Tempore Rag. XXXXXXXXXXXX, i seguenti documenti (*in Allegato*):

- Verbale di Assemblea Condominio "Bellavista A" del 15.01.2025;
- Riparto delle spese dal 01.12.2023 al 30.11.2024;
- Riparto del preventivo dal 01.12.2024 al 30.11.2025.

Dai suddetti documenti, si evince che per l'Esecutato permane, ad oggi, una situazione di morosità, nonché l'occupazione di parte del cortile condominiale con un'auto di proprietà dell'Esecutato.

I millesimi di proprietà relativi ai beni dell'Esecutato sono pari a 77/1000.

Inoltre, in data 06.02.2025 il CTU, dietro formale richiesta verbale, ha ricevuto in forma scritta dall'odierno Amministratore di Condominio: Studio XXXXXXXXXXXX di Castelfranco Emilia, nella persona dell'Amministratore Pro-Tempore Rag. XXXXXXXXXXXX, una comunicazione scritta ove si segnala che, ad oggi, non sono stati effettuati versamenti dall'Esecutato, in riferimento alla scadenza di rata del 31.01.2025.

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo era occupato dalla Moglie dell'Esecutato, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e da altre due persone maggiorenni non identificate al CTU.

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

Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di Fabbricato civile sita in Condominio, costituita da:

- Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da ingresso/disimpegno, cucina, pranzo/soggiorno, camera da letto matrimoniale, disimpegno notte, bagno, camera da letto singola, balcone;
- Cantina al Piano Terra.

Superficie complessiva commerciale di 72,60 mq.



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

L'immobile risulta agibile, in pessimo stato di conservazione e manutenzione, con presenza di vizi visibili diffusi.

Descrizione sommaria dell'Appartamento:

- Tutti gli infissi sono ammalorati e danneggiati per mancata o poca manutenzione;
- Gli infissi delle finestre e delle porte finestre sono in legno verniciato bianco, originali della costruzione;
- Oscuranti: Tapparelle in PVC;
- Porta d'ingresso in legno verniciato a doppia anta blindata;
- Porte interne ad anta in legno, verniciate color grigio, con specchiatura talune in vetro ed altre cieche;
- Caldaia situata all'interno della cucina, alla vista in pessimo stato di manutenzione;
- Bagno dotato di vasca;
- Muffa presente all'interno della Camera da Letto Singola, del Bagno e della Cucina, derivante da un'eccessiva umidità ambientale e/o da ponte termico con l'esterno;
- Nella Cucina, in vari punti nel perimetro della finestra, sono presenti infiltrazioni dove appare staccato l'intonaco circostante;
- Pavimento in marmette con graniglia di marmo e cemento colorato di varie dimensioni nei vari vani componenti l'Appartamento;
- Parapetto dei balconi in ferro verniciato.

Descrizione sommaria della Cantina:

- Porta di ingresso alla cantina da disimpegno condominiale, in legno verniciato, di costruzione semplice;
- Vano dotato di finestrino, non in affaccio, ma che dà sul cortile interno condominiale;
- Il finestrino è dotato di infisso a vetri, a due ante in legno, con relativa inferriata in ferro;
- Pavimento in battuto di cemento;
- La Cantina si presenta completamente stipata di merce e mobilio, fatto questo che nasconde alla vista le reali condizioni di manutenzione della stessa.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed all'esauriente documentazione fotografica in Allegato

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche;
- non sono state effettuate prove penetrometriche o carotaggi nel sottosuolo;
- quant'altro non specificato.



15. CONSISTENZA COMMERCIALE – Superficie calpestabile e commerciale del bene oggetto di stima

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature è ricavabile dalla seguente Tabella, ove si elencano i vani facenti parte del bene oggetto di Stima:

destinazione d'uso del vano	Ubicazione del vano	Superficie Netta mq	Altezza Netta ml	Superficie Lorda mq	Coefficiente merceologico	Superficie Commerciale mq
Appartamento: Ingresso-disimp.	Piano Secondo	5,42	3,00			
Appartamento: cucina	Piano Secondo	5,59	3,00			
Appartamento: pranzo-soggiorno	Piano Secondo	15,43	3,00			
Appartamento: camera letto sing.	Piano Secondo	9,69	3,00			
Appartamento: disimpegno notte	Piano Secondo	1,87	3,00			
Appartamento: bagno	Piano Secondo	4,05	3,00			
Appartamento: camera letto matr.	Piano Secondo	15,36	3,00			
Superficie Vani Appartamento al P. 2°		57,41		68,24	1,00	68,24
Appartamento: balcone	Piano Secondo	3,40				
Superficie Balcone al P. 2°		3,40		3,40	0,30	1,02
Cantina	Piano Terra	8,16	3,50			
Superficie Cantina al P. T.		8,16		9,55	0,35	3,34
Totale Superficie Commerciale mq.						72,60

12

Pranzo-Soggiorno e relativo Balcone: i valori dei due vani non sono stati verificati, poiché ne è stato vietato l'accesso da parte della Moglie dell'Esecutato, in quanto ha asserito di non essere in possesso delle chiavi della porta di ingresso al Pranzo-Soggiorno. Di conseguenza, i valori di Superficie Netta e di Altezza Netta si sono desunti dall'elaborato progettuale relativo alla P.E. che legittima il cespite.

16. STIMA DEL BENE – Valore a base d'asta

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili) ai quali sono stati





apportati gli opportuni aggiustamenti, sia delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2024 (abitazione di tipo civile normale 1.300 ÷ 1.850 €/mq.)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova: ► **1.300 €/mq.**

Valore iniziale dell'intero bene

Superficie Commerciale x **1.300,00 €/mq.** = 72,60 mq. x 1.300,00 €/mq. = **94.380,00 €.**

Detrazione per applicazione prezzo/valore, assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,
94.380,00 €. x 5% = - **4.719,00 €.**

Detrazione per costi sanatoria

Dall'analisi della documentazione agli atti, ossia dall'analisi dello Stato Legittimo Concessionato e dal confronto dello Stato di Fatto Rilevato, l'Immobile NON necessita di una Pratica Edilizia CILA a Sanatoria.

Pertanto, si considerano costi di Sanatoria pari a **0,00 €.**

Riepilogo lotto unico:

Valore iniziale intero bene 94.380,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi - 4.719,00 €

Costi Pratica Edilizia a Sanatoria - 0,00 €

Valore finale del lotto unico 89.661,00 €

Arrotondato a 90.000,00 € (diconsi euro novantamila/00)

Al valore arrotondato finale del lotto unico di vendita, come sopra stimato, corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari ad euro 1.240,00 circa.

RIEPILOGO GENERALE valore di stima

VALORE FINALE LOTTO UNICO 90.000,00 €
(diconsi euro novantamila/00)

NOTE

- Si precisa che il CTU-Perito Estimatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il CTU-Perito Estimatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono con la data della redazione della Relazione Peritale di Stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli Allegati alla Relazione Peritale di Stima sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza;



- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento peritale è corretta al meglio delle conoscenze del CTU-Perito Estimatore.

La presente relazione Peritale di Stima si compone di n. 14 pagine numerate e dei seguenti Allegati.

Documenti Allegati:

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali
3. visure catastali attuali e storiche
4. estratto di mappa catastale
5. elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni catastali
6. bilanci e resoconto spese condominiali
7. accesso atti comunale – elaborati Stato Legittimo
8. verbali sopralluogo CTU
9. residenza e regime patrimoniale
10. ispezione ipotecaria
11. atto provenienza
12. comparabili (OMI, Agenzie Immobiliari)

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria mediante procedura telematica:

- Originale del presente Elaborato, con relativi Allegati;
- Elaborato depurato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- Il Prospetto Sintetico "A";
- L'Allegato "G";
- Attestazione degli invii;
- Nota Professionale per richiesta liquidazione del compenso.

14

*Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.
Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'Incarico affidatogli.*

Con Osservanza.

Castelfranco Emilia, 06 febbraio 2025

