

Esecuzione Immobiliare n. 95/2024 rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia Lucchi

promossa da:

**XXX**  
(Avv. XXX)

contro:

**XXX****RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA****INCARICO**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 28/10/2024, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 30/10/2024, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.*

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*



*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

*2) descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.*

*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.*

*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, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.*

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

## **2.1) REGIME URBANISTICO-EDILIZIO.**

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:*

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

*Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:*

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);*
- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.*



3) Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

*Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:*

3.1. *lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)*

3.2. *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; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed*

*altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);*

3.3. *l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 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;*

3.4. *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, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

3.5. *Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.*

#### 4) 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 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.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata coerente.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, lo scrivente, in data 14/01/2025, insieme al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ne consentiva l'accesso, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di effettuare accertamenti e misurazioni di rito.



## LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in seguito:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); l'indagine è da considerarsi indiziale non sostanziale, né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata, sarà cura dell'eventuale acquirente verificare le specifiche presso le amministrazioni competenti.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



**QUESITO N. 1**

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad appartamento al piano terra-primosecondo, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano terra, posto nel comune di Nonantola (MO), Località Via Larga, in Via Ivaldo Vaccari n. 7.

**VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDUTA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**QUESITO N. 2**

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Intera proprietà relativa ad appartamento al piano terra-primosecondo, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano terra, posto nel comune di Nonantola (MO), Località Via Larga, in Via Ivaldo Vaccari n. 7.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Intera proprietà riguardante unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Nonantola (MO) intestati:

1. XXX nata a XXX il XXX, CF: XXX

Proprietà per 1/1;

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
49	139	1	Via I. Vaccari n. 7	T	C/6	10	10 mq	€ 41,83
49	139	7	Via I. Vaccari n. 7	T-1-2	A/2	2	8,5 vani	€ 636,53
49	139	9	Via I. Vaccari n. 7	T	C/6	11	60 mq	€ 210,71

Nell'elaborato planimetrico a firma dell'Ing. XXX Prot. XXX del XXX, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

Sub. 10: AREA CORTILIVA, INGRESSO E VANO SCALE COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI.

### CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l'area su cui insiste il fabbricato identificata dal mappale 139, confina a Nord con il mappale 145, a Est con il mappale 160, a Sud con il mappale 146 e ad Ovest con il mappale 118, salvo altri e più precisi confini.

**I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. XXX**

### DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Nonantola (MO), Località Via Larga, in Via Ivaldo Vaccari n. 7, posto in zona periferica a circa 2 km dal centro del Comune, discretamente comodo a servizi ed infrastrutture.

L'unità è posta all'interno di più ampio fabbricato bifamiliare edificato a fine anni '70, con sviluppo su due piani fuori terra oltre a piano sottotetto.

La costruzione è realizzata con struttura in muratura, tamponamenti in muratura di laterizio, finitura esterna in mattoni facciavista al piano primo, rivestimento in mattonelle decorative al piano terra;

Solai in laterocemento e copertura con struttura in cemento armato, manto di copertura in coppi, lattonerie in metallo;

Infissi in legno con oscuranti avvolgibili in pvc.

Il lotto è delimitato da muretto con sovrastante cancellata metallica su lato strada, con pali e rete metallica sui restanti lati, è accessibile da via Vaccari tramite cancello carrabile e pedonale.

L'area esterna è a verde e in parte pavimentata con ghiaia.



Sub. 7 – Abitazione al piano primo:

L'alloggio in oggetto ha sviluppo al piano primo ed è composto da ingresso su soggiorno / pranzo, angolo cottura, terrazzo, disimpegno, n.3 camere, n.2 bagni.

La porta di accesso all'unità immobiliare è in legno non blindata, internamente le porte sono in legno; le finiture sono di tipo comune, con pavimentazioni in gres, rivestimento in mattonelle ceramiche in cucina e nei servizi igienici.

Infissi con telaio in legno con vetrocamera, oscuranti avvolgibili in pvc.

Pareti divisorie interne in muratura, intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono ottenuti tramite caldaia autonoma e radiatori in alluminio.

È presente inoltre impianto di condizionamento.

L'unità complessivamente si presenta in discrete condizioni manutentive.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 2,80 m.

Completano la proprietà un locale cantina al piano terra e un locale soffitta al grezzo posto al piano secondo sottotetto.

Sub. 1 – Autorimessa al PT:

L'autorimessa di pertinenza, posta a piano terra, è accessibile esternamente dall'area esterna comune o internamente da disimpegno comune.

Il portone di accesso carrabile è in lamiera di metallo verniciato con apertura a battente, mentre la porta di accesso pedonale è in legno.

Il garage presenta pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia.

Attualmente risulta utilizzata a camera da letto.

L'altezza interna rilevata durante il sopralluogo è di 2,50 m.

Sub. 9 – Cantina al PT:

La cantina di pertinenza, posta a piano terra, è accessibile esternamente dall'area esterna comune tramite o internamente da vano scala comune tramite porta blindata.

Presenta pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, infissi con telaio in legno e vetrocamera.

L'unità in oggetto risulta attualmente utilizzata a soggiorno / angolo cottura, porzione di più ampia unità abitativa comprendente l'unità adiacente, di altra proprietà.

L'altezza interna rilevata durante il sopralluogo è di 2,50 m, pertanto non si dispone dell'altezza minima per un utilizzo abitativo.

La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, secondo gli usi comprensiva delle murature esterne, quelle a confine con parti comuni o con altre unità immobiliari per metà, conseguono una superficie totale pari a circa a:

Sub	Locale	Superficie	Coeff.	Superficie utile	Esposizione	Condizioni di manutenzione
7	Abitazione P1	136,19mq	100%	139,19 mq	N-E-S	Discrete
	Balcone P1	28,52 mq	25%	7,13 mq	Est - Sud	Discrete
	Soffitta P2	83,92	25%	20,98 mq	N-E-S	Al grezzo
	Vano PT	9,92 mq	25%	2,48 mq	Sud	Discrete
	Totale			<b>169,78 mq</b>		
1	Autorimessa PT	10,82 mq	50%	<b>5,41 mq</b>	Sud	Discrete
9	Cantina PT	69,54 mq	25%	<b>17,38 mq</b>	Est - Sud	Buone

o o o o o

#### PROVENIENZA

La consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario in virtù di Atto di compravendita, Repertorio n. XXX del XXX, Notaio XXX Sede XXX trascritto il XXX nn. XXX, (n. XXX).

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

**PATTI E SERVITÙ**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

o o o o o

**QUESITO N. 2.1****VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA**

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Nonantola (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n. XXX del XXX per Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, relativa autorizzazione di abitabilità prot. n XXX del XXX;
- Concessione Edilizia n. XXX del XXX per Recinzione di fabbricato;
- Concessione Edilizia n. XXX del XXX per Varianti interne ed esterne in un fabbricato ad uso civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. XXX del XXX per Varianti al fabbricato ad uso civile garage;
- C.I.L. n. XXX del XXX per Manutenzione straordinaria;
- S.C.I.A n. XXX del XXX per Cambio d'uso dei vani magazzino in cantine, modifiche interne e prospettiche;
- S.C.I.A. n. XXX del XXX per realizzazione di n. 2 unità abitative ed efficientamento energetico - Sospesa.

La documentazione estratta risulta completa e l'immobile nella sua composizione presenta difformità rispetto agli elaborati grafici di cui ai protocolli precedentemente menzionati.

Si rileva che le opere citate nell'ultimo titolo edilizio SCIA n. XXX non sono state realizzate, e la pratica risulta al momento sospesa in data XXX per mancanza di integrazioni richieste dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Pertanto, lo stato legittimato adottato per la verifica di regolarità edilizia sarà il titolo edilizio precedente, ovvero SCIA n. XXX.



## OPERE ABUSIVE

Precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale delle unità immobiliari con lo stato legittimato comunale, ad eccezione di alcune difformità, quali:

### Abitazione sub. 7

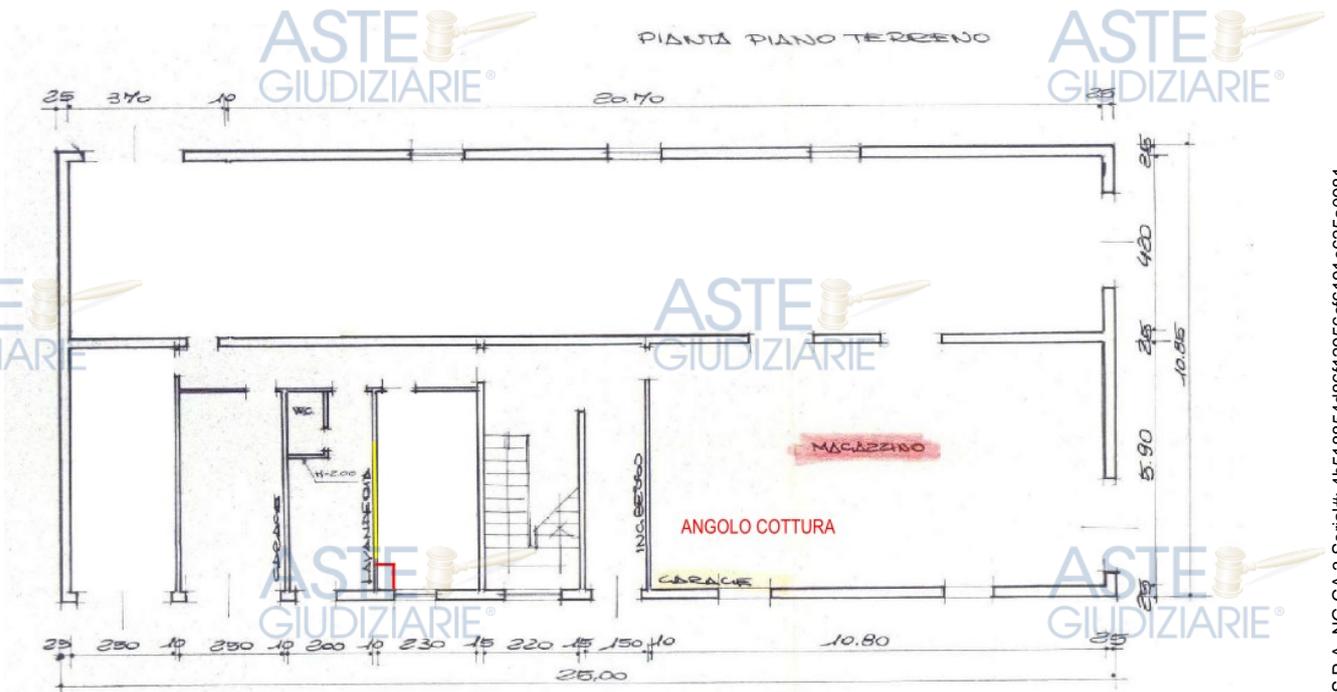
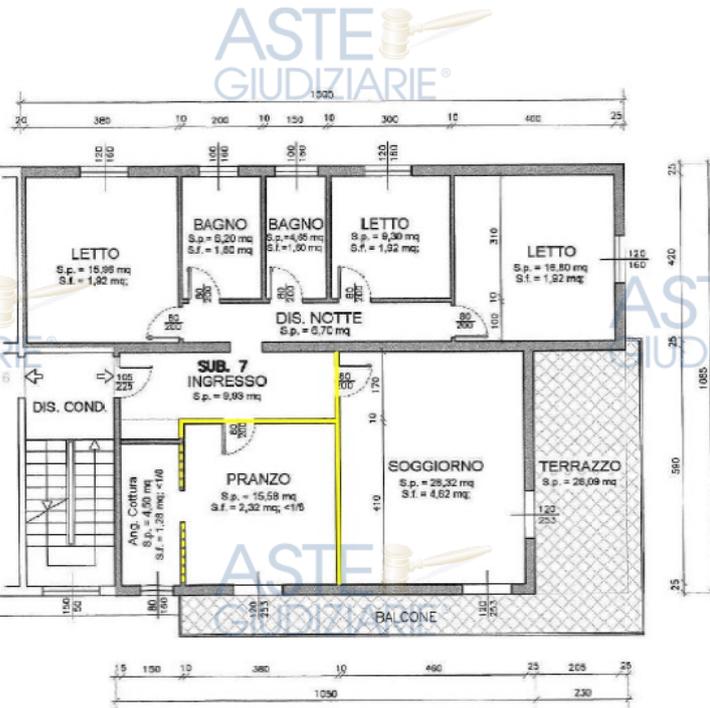
- Al piano primo, si riscontra la demolizione di tramezze interne, a creare un unico ambiente rispetto ai precedenti vani Soggiorno, Pranzo, Ingresso, oltre alla parziale demolizione delle tramezze dell'angolo cottura, lasciando muretti di circa 1 metro delimitanti il locale;
- Al piano terra, nel vano accessorio, risulta demolita la tramezza che separa il locale adiacente di altra proprietà, rendendoli comunicanti, oltre a realizzazione di piccola nicchia;

### Autorimessa sub. 1

- Nel locale autorimessa a piano terra risulta cambio d'uso a camera da letto.

### Cantina sub. 9

- Nel locale cantina al piano terra risulta cambio d'uso a soggiorno con angolo cottura (installazione di cucina) in locali non abitabili con altezza 2,50 m, inoltre esiste comunicazione diretta con unità adiacente di altra proprietà;
- Le planimetrie catastali del 1977 risultano mai aggiornate in seguito alle varie pratiche edilizie depositate negli anni.



Alla luce di quanto sopra, l'aggiudicatario potrà avvalersi, se consentito e ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6.6.01 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.85 n. 47, per regolarizzare abusi edilizi e difformità, in alternativa

percorrere i normali iter burocratici ammessi dai Regolamenti Edilizi comunali, art. 19-bis della L.R. 23/2004 (Sanzione Euro 516,00 per opere eseguite antecedentemente ad anni 10, Sanzione di Euro 1.000,00 per opere eseguite successivamente), con conseguente redazione degli elaborati catastali per definire l'aggiornamento. Oppure, l'aggiudicatario, potrà effettuare la rimessa in pristino.

Spese tecniche ed eventuali oneri che saranno a carico del futuro acquirente, vengono indicativamente e sommariamente stimate in oneri Euro 1.000,00, spese tecniche in Euro 1.500,00, aggiornamento di planimetria catastale Euro 500,00, ripristini per Euro 3.000, per un totale ipotetico di circa Euro 6.000,00.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

o o o o o

**QUESITO N. 3.1****STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano occupate dall'esecutata, dal marito e da due figli minori.

**REGIME PATRIMONIALE**

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

° ° ° ° °

**QUESITO N. 3.2****ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE  
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

° ° ° ° °

**QUESITO N. 3.3****ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A  
CARICO DELLA PROCEDURA**

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXX a favore di XXX sede in XXX domicilio ipotecario eletto XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX a favore di XXX, sede XXX, codice fiscale XXX e contro XXX sopra generalizzata.

° ° ° ° °



**QUESITO N. 3.4**

**IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

o o o o o

**QUESITO N. 3.5**

**STIMI IL CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO PER OGNI IMMOBILE STAGGITO**

Le unità immobiliari risultano ad oggi occupate dall'esecutata, dal marito e da due figli minori.

Si stima che il canone mensile di locazione delle unità, calcolato a libero mercato, si attesti intorno ai

170,00 mq x 5 €/mq = 850,00 €

10,00 mq x 2,5 €/mq = 25,00 €

70,00 mq x 2,0 €/mq = 140,00 €

Totale 1.015,00 €

o o o o o

**STIMA**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate

(O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona

“B2/Centrale/CAPOLUOGO-CENTRO URBANO” per abitazioni civili con stato conservativo normale, tra 1.200,00 €/mq e 1.750 €/mq, per i box tra 640,00 €/mq e 940,00 €/mq, per i magazzini tra 450,00 €/mq e 760,00 €/mq;



I valori estratti dalla Banca Dati del “Borsino Immobiliare”, sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona “capoluogo centro urbano” per abitazioni in stabili di fascia media, tra i 1.206,00 €/mq ed i 1.774,00 €/mq, per i box tra 601,00 €/mq ed i 913,00 €/mq, per i magazzini tra 352,00 €/mq e 705,00 €/mq.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, e che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:

LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad appartamento al piano terra-primosecondo, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano terra, posto nel comune di Nonantola (MO), Località Via Larga, in Via Ivaldo Vaccari n. 7.

• **Sub 9 – Abitazione al piano primo e pertinenze:**

Circa mq. 170,00 x € 1.000,00/mq. = € 170.000,00

• **Sub 1 – Autorimessa a piano terra:**

Circa mq. 11,00 x € 500,00/mq. = € 5.500,00

• **Sub 9 – Cantina al piano terra:**

Circa mq. 70,00 x € 500,00/mq. = € 35.000,00

Sommano € 210.500,00

A detrarre spese di regolarizzazione e ripristino arrotondate in circa € 6.000,00.

€ 210.500,00 - € 6.000,00 = € 204.500,00



Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:



€ 204.500,00– 10 % = € 184.050,00

Arrotondato a **€ 184.000,00**

(Euro Centottantaquattromila/00)



Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.



o o o o



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 Gennaio 2025.

Il CTU  
Geom. Matteo Orsini

Allegati:

documentazione catastale;

documentazione comunale;

documentazione fotografica.

Geometra  
**Matteo Orsini**

orsinimat@virgilio.it - matteo.orsini@geopec.it  
P.iva 03702770367 - C.F. RSNMTT92C16F257L

