



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 217 / 2023 E.I.

Procedura di Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – *creditrice procedente*

Con l'Avv. XXXXXXXXXXXX

e

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – *creditrice iscritta non intervenuta*

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – *debitrice esecutata*

Con l'Avv. /////

G.E. Dott.ssa Roberta Vaccaro

Udienza del 23 ottobre 2024 ore 12,30

RELAZIONE PERITALE DI STIMA
con Allegati

Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi

1

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 11.04.2024 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro, Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per effettuare la Stima del bene immobiliare esecutato sito in Provincia di Modena, Comune di Soliera in Via XXXXXXXXXXXXXXXX.

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'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:

☐ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali in tutto o in parte errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato),





l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

□ nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale senza ingenerare alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato (nel senso cioè che vi sia corrispondenza biunivoca tra l'originario identificativo catastale e le successive variazioni), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima (precisando le variazioni intervenute);

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica delle p.lle), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

Nel caso in cui i manufatti pignorati debordino in parte, invadendole, su aree aliene non pignorate, l'esperto quantifichi le quote di proprietà in funzione dell'estensione del volume dell'edificio sui rispettivi terreni ed evidenzi, altresì, le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali le porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità.

Segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Indichi, altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

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).

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione

3





dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

2. 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 compendiate per ciascun lotto nell'ALL.A alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).

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. 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 (licenza edilizia n. _____; concessione edilizia n. _____; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____; DIA n. _____; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.





A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;

- nel caso di riscontrate difformità:

deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

- ☐ deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- ☐ il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- ☐ lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

- ☐ i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

- ☐ la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);





in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

☐ determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

☐ chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

☐ verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

☐ concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per la remissione in pristino del bene con eliminazione delle parti abusive non sanabili (se risulti l'intero fabbricato abusivo non sanabile, si stimi il valore dell'area di sedime al netto dei costi per l'abbattimento dell'immobile).

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (allo stato l'acquisizione dell'APE non è prescritta dalla normativa regionale per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento).

Per i terreni pignorati, acquisito il C.D.U. aggiornato all'attualità (ove prescritto), deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

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.

2.2. 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, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, 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 a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima 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.

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

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)

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. 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;

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.

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

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

- 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 esegutati e non esegutati.

8

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.





Lo scrivente CTU-Perito Estimatore, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 15.04.2023, ha effettuato i seguenti atti ed accertamenti.

Operazioni Peritali svolte dal CTU-Perito Estimatore:

- 1 – visura catastale del 24.04.2024;
- 2 – richiesta di accesso agli atti del 24.04.2024 inoltrata al Comune di Soliera;
- 3 – visura Accesso Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soliera in data 16.05.2024;
- 4 – 1° sopralluogo, con funzionario IVG, in sito del 15.07.2024 (ispezione esterna ed interna dell'Immobile);
- 5 – 2° sopralluogo in sito del 26.07.2024 (controllo e riscontro di misure interne);
- 6 – ispezione ipotecaria del 17.09.2024;
- 7 – visura catastale del 17.09.2024;
- 8 – visura camerale CCIAA di Modena del 17.09.2024.

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

**LOTTO UNICO – Immobile adibito a circolo ricreativo, posto in Soliera (MO) Via
XXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

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. 5536/2023 del 06.09.2023 trascritto a Modena il 26.09.2023 – Registro Generale 27345 Registro Particolare 19817, è stata pignorata la **piena proprietà della Società**



XXXXXXXXXXXXXX, ossia i seguenti beni immobiliari, identificati al N.C.E.U. del Comune di Soliera (MO):

Foglio 34

- **particella 99 (119) sub. 3**, cat. D/3, Piano T-1, Via XXXXXXXXXXXXXXXX;

beni intestati a:

Società XXXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXX – piena proprietà per intero.

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

Consistenza: Porzione di fabbricato, composto da:

- un Immobile ad uso circolo ricreativo di Partito e sala da ballo, disposto su due livelli. Al Piano Terra composto da ingresso, zona bar, magazzino, centrale termica, cucina, sala circolo con palco, due ripostigli, tre WC con anti-WC;
- un ufficio al Piano Primo.

Superficie complessiva commerciale 341,40 mq.

Ubicazione: Comune di Soliera (MO) Via XXXXXXXXXXXXXXXX.

Fabbricato: edificio specialistico ex-Teatro.

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

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

Foglio 34

- **particella 99 (119) sub. 3**, categoria D/3, rendita catastale 3.780,00 euro, Via XXXXXXXXXXXXXXXX, Piano T-1;

beni intestati a:

Società XXXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXX – piena proprietà per intero.

04. CONFINI

A nord con area cortiliva e con area cortiliva di altra proprietà; ad est con aree cortilive di altre proprietà ed in aderenza con altre proprietà; a sud con area cortiliva (ingresso pedonale del lotto all'immobile) e con altre proprietà in aderenza; ad ovest con area cortiliva.

05. PROPRIETÀ

Società XXXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXX – piena proprietà per intero.

Amministratrice Unica Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO





Esatta corrispondenza.

Nota: Nei riferimenti catastali, come si evince dalla Visura, i mappali 99 e 119 corrispondono e rappresentano la stessa Unità Immobiliare al Sub 3 del Foglio 34.

07. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non si desumono, e nemmeno si è a conoscenza, di parti comuni condominiali (non facente parte l'Immobile di un complesso condominiale) e nessuna servitù in elenco.

08. REGIME FISCALE – Regime patrimoniale dell'Esecutata

Vendita soggetta a imposta di registro.

Il soggetto esecutato risulta essere una Società a Responsabilità Limitata (srl).

Si allega la Visura Camerale C.C.I.A.A. di Modena.

09. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito con atto di compravendita il bene, tramite:

- Trascrizione del 30.04.2004 – Registro Particolare 8274 Registro Generale 12797 – Pubblico Ufficiale Notaio Cariani Giorgio sede di Vignola (MO) – Repertorio 67712/25435 del 19.04.2004 – Compravendita. Reparto PI di Modena in Atti dal 04.05.2004.

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio

In data 17.09.2024 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sui soggetti intestatari e sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE del 07/04/1999 - Registro Particolare 5093 Registro Generale 7929 Pubblico ufficiale DE VICTORIIS MEDORI RITA Repertorio 37367 del 26/03/1999 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO. Presenza graffiati.
2. ISCRIZIONE del 31/05/1999 - Registro Particolare 3372 Registro Generale 12612 Pubblico ufficiale DE VICTORIIS MEDORI RITA Repertorio 37579 del 25/05/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3060 del 20/10/1999 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 2184 del 19/09/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 2964 del 28/06/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 6572 del 10/11/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Annotazione n. 6704 del 14/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
 6. Annotazione n. 820 del 05/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 7. Annotazione n. 1475 del 20/05/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
 8. Annotazione n. 4736 del 08/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
 9. Annotazione n. 5346 del 21/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 - 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it





10. Comunicazione n. 3803 del 04/09/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/06/2009. Cancellazione totale eseguita in data 30/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) Presenza graffiati.
3. TRASCRIZIONE del 30/04/2004 - Registro Particolare 8274 Registro Generale 12797 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 67712/25435 del 19/04/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Presenza graffiati.
4. ANNOTAZIONE del 28/06/2004 - Registro Particolare 2964 Registro Generale 19443 Pubblico ufficiale CARIANI GIORGIO Repertorio 67709 del 19/04/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3372 del 1999. Presenza graffiati.
5. TRASCRIZIONE del 05/08/2004 - Registro Particolare 15324 Registro Generale 24181 Pubblico ufficiale STRIANO FRANCESCO Repertorio 9393/3544 del 20/07/2004 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO. Presenza graffiati.
6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2008 - Registro Particolare 15885 Registro Generale 25623. Pubblico ufficiale GIANNOTTI PAOLO Repertorio 19032/6074 del 14/07/2008 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA'. Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3150 del 1987.
7. TRASCRIZIONE del 26/09/2023 - Registro Particolare 19817 Registro Generale 27345 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 5536 del 06/09/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Presenza graffiati.

12

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

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

È stata effettuata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soliera (MO) in data 24.04.2024 ricevendo la documentazione richiesta solo in data 05.07.2024.

Delle 18 (diciotto) Pratiche Edilizie presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, visionate dal CTU in data 16.05.2024, ne sono state ricevute solo 09 (nove) in data 05.07.2024.

Si riporta l'elenco delle sole 05 (cinque) Pratiche Edilizie effettivamente afferenti all'immobile:

311/1958 – Pratica di Costruzione Edile

- 1 – nulla osta per esecuzione lavori edili, a nome di Lusvardi Danilo per conto della Soc. Immobiliare a r.l. Mutua di Modena per costruire un locale da adibire a sala da riunioni.
- 2 – autorizzazione di abitabilità
- 3 – elaborato grafico: pianta, prospetti, sezioni

3352/1978 – Denuncia Opere Edili: Manutenzione Straordinaria con demolizione di bassi servizi e piccolo ampliamento di edificio ad uffici

- 1 – permesso di abitabilità
- 2 – concessione n. 66/78 per la manutenzione straordinaria con demolizione di bassi servizi ed ampliamento di edificio ad uffici.
- 3 – e.g. stato di progetto: piante e prospetti
- 4 – e.g. stato legittimato: piante e prospetti

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



5 – e.g. stato legittimato: sezioni e prospetti con planimetria

6 – e.g. uguale al p.to 5

3779/1979 – Concessione n. 255 bis /1979: Demolizione e Ricostruzione di un corpo di Fabbricato

1 – concessione edilizia n. 255/bis/79 per demolizione e ricostruzione parte di fabbricato

2 – permesso di abitabilità

3 – e.g. stato di progetto e legittimato: piante, prospetti e sezioni

7005/1993 – Concessione n. 99/1993: Manutenzione Straordinaria per adeguamento tecnologico e funzionale

1 – comunicazione di inizio lavori

2 – comunicazione di fine lavori

3 – permesso di abitabilità per adeguamento dell'edificio ad uso circolo ricreativo

4 – concessione per l'esecuzione di opere n. 99/93 per: adeguamento impianti tecnologici ed eliminazione di barriere architettoniche per disabili nella sala Polisportiva ARCI

5 – relazione tecnico-descrittiva

6 – e.g. stato legittimato e progetto: piante

7 - e.g. stato legittimato e progetto: piante

65/2009 – Denuncia di Inizio Attività: Manutenzione Straordinaria con opere interne (realizzazione Bar all'interno della sala ARCI)

1 – dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte

2 – messa in funzione degli impianti per circolo ricreativo

3 – relazione tecnica

4 – rilascio dell'atto unico per l'intervento di modifiche interne, Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di Soliera

5 – autorizzazione per modifiche interne a fabbricato adibito a circolo ricreativo

6 – comunicazione di fine lavori

7 – scheda tecnico-descrittiva

8 - dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (idraulico)

9 - dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte (elettrico)

10 - rilascio dell'atto unico per l'intervento di modifiche interne e realizzazione zona bar all'interno della sala ARCI, Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di Soliera

11 – DIA del 19/03/2009 per manutenzione straordinaria con modifiche interne

12 – modulo relazione tecnico-descrittiva

13 – relazione tecnica

14 – relazione tecnica

15 – e.g. legittimato, progetto, comparativa: piante

Nell'accesso atti è stata rilevata documentazione inerente alla 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

13





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

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale.

14



13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento dei sopralluoghi era libero e non occupato.

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

Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di fabbricato civile, composto da:

- un Immobile ad uso circolo ricreativo di Partito e sala da ballo, disposto su due livelli. Al Piano Terra composto da ingresso, zona bar, magazzino, centrale termica, cucina, sala circolo con palco, due ripostigli, tre WC con anti-WC;
- un ufficio al Piano Primo.

Superficie complessiva commerciale 341,40 mq.

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

L'immobile risulta agibile, in uno stato manutentivo mediocre, dove sono presenti diversi stati fessurativi evidenti, nonché dono visibili diversi scrostamenti ed ammaloramenti dell'intonaco, viziato dalla presenza della risalita capillare dell'umidità dal terreno fondale e con la presenza ammalorante di infiltrazioni di acque meteoriche con percolazione dalla copertura.

Descrizione sommaria dell'Immobile:

- gli infissi delle finestre sono, per la maggior parte in metallo (alluminio anodizzato);
- gli infissi presenti nella cucina e nell'ufficio al Piano Primo sono in legno verniciato;
- le porte dell'ingresso, sala circolo e della zona bar sono anch'esse in metallo, di cui quattro sono Porte REI Antincendio, realizzate con materiali ignifughi (non si è a conoscenza del relativo certificato e scheda tecnica);
- gli oscuranti, ove presenti, sono in legno verniciato;
- WC con presenza di sanitari;
- pavimento in ceramica e gomma, solo sul palco della sala da ballo.

v. Rilievo fotografico esaustivo.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica Allegati.

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
Immobile: Ingresso	Piano Terra	22,60	3,28			
Immobile: Zona bar	Piano Terra	17,74	3,32			
Immobile: Magazzino	Piano Terra	40,62	n. r.			
Immobile: Centrale Termica	Piano Terra	5,43	n. r.			
Immobile: Sottoscala	Piano Terra	3,71	2,54			
Immobile: Cucina	Piano Terra	12,94	2,69			
Immobile: Ripostiglio 1	Piano Terra	4,47	H max 3,52 H min 3,01			
Immobile: Sala Circolo	Piano Terra	201,81	H max 3,52 H1 min 3,27 H2 min 2,95			
Immobile: Palco	Piano Terra	13,53	2,95			
Immobile: WC 1	Piano Terra	1,75	2,95			
Immobile: Anti WC 1	Piano Terra	1,75	2,95			
Immobile: Ripostiglio 2	Piano Terra	5,68	H max 3,86 H min 2,86			
Immobile: WC 2	Piano Terra	1,44	2,99			
Immobile: Anti WC 2	Piano Terra	2,48	2,99			
Immobile: WC 3	Piano Terra	5,68	2,99			
Immobile: Anti WC 3	Piano Terra	1,81	2,99			
Superficie Vani Immobile al P. T.		343,44		371,13	0,85 (*)	315,46
Immobile: Ufficio	Piano Primo	15,03	H1 max 2,72 H2 max 2,71 H min 2,64			
Superficie Vano Immobile al P. 1°		15,03		19,95	1,30	25,94
Totale Superficie Commerciale mq.						341,40

n. r. = Altezza non rilevata per causa di forza maggiore

(*) Il Coefficiente merceologico per la superficie Vani Immobile al P.T. è stato posto pari a 0,85 valore ottenuto mediando il Coeff. di un Laboratorio (0,95) con il Coeff. di un Magazzino al Piano Terra (0,75), poiché la destinazione d'uso dell'Immobile è molto particolare ed al contempo specifica: catastalmente parlando è un D3 – Teatri e Cinematografi, ma posizionato in centro urbano e con funzioni di posizione che potrebbero essere equiparate ad Abitazione Civile, pensando ad un suo riuso previa completa demolizione.

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 avrebbe dovuto tenere conto dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili), ma per la particolare caratteristica e destinazione d'uso specialistica, non si sono trovati riferimenti.

Considerando quindi la posizione topografica, in centro urbano, con funzioni di posizione che potrebbero essere equiparate ad Abitazione Civile, pensando ad un suo riuso previa completa demolizione, l'indagine di mercato ha dovuto tenere conto sia dei valori medi degli immobili a destinazione Abitazioni Civili e Negozi, presso le agenzie immobiliari di zona, ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2023, operando in tale modalità:

- **Abitazioni civili stato conservativo normale $1.000 \div 1.500$ €/mq.**
- **Negozi stato conservativo normale $800 \div 1.500$ €/mq.**

Poiché il valore massimo (1.500 €/mq.) è lo stesso per le due destinazioni d'uso, ed il minimo lo si trova mediando i due valori minimi, si ottiene il seguente valore medio:

► 1.200 €/mq.

Si deve poi considerare, quale punto positivo, la funzione di riferimento di posizione che potrebbe essere equiparata ad Abitazione Civile, pensando ad un suo riuso previa completa demolizione.

Questo fattore incrementa del 10% (prassi di stima) il valore medio precedentemente trovato.

Quindi: $1.200 \times 1,10 = 1.320$ €/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:

Valore iniziale dell'intero bene

Superficie Commerciale x **$1.320,00$ €/mq.** = 341,40 mq. x 1.320,00 €/mq. = **450.648,00 €.**

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,

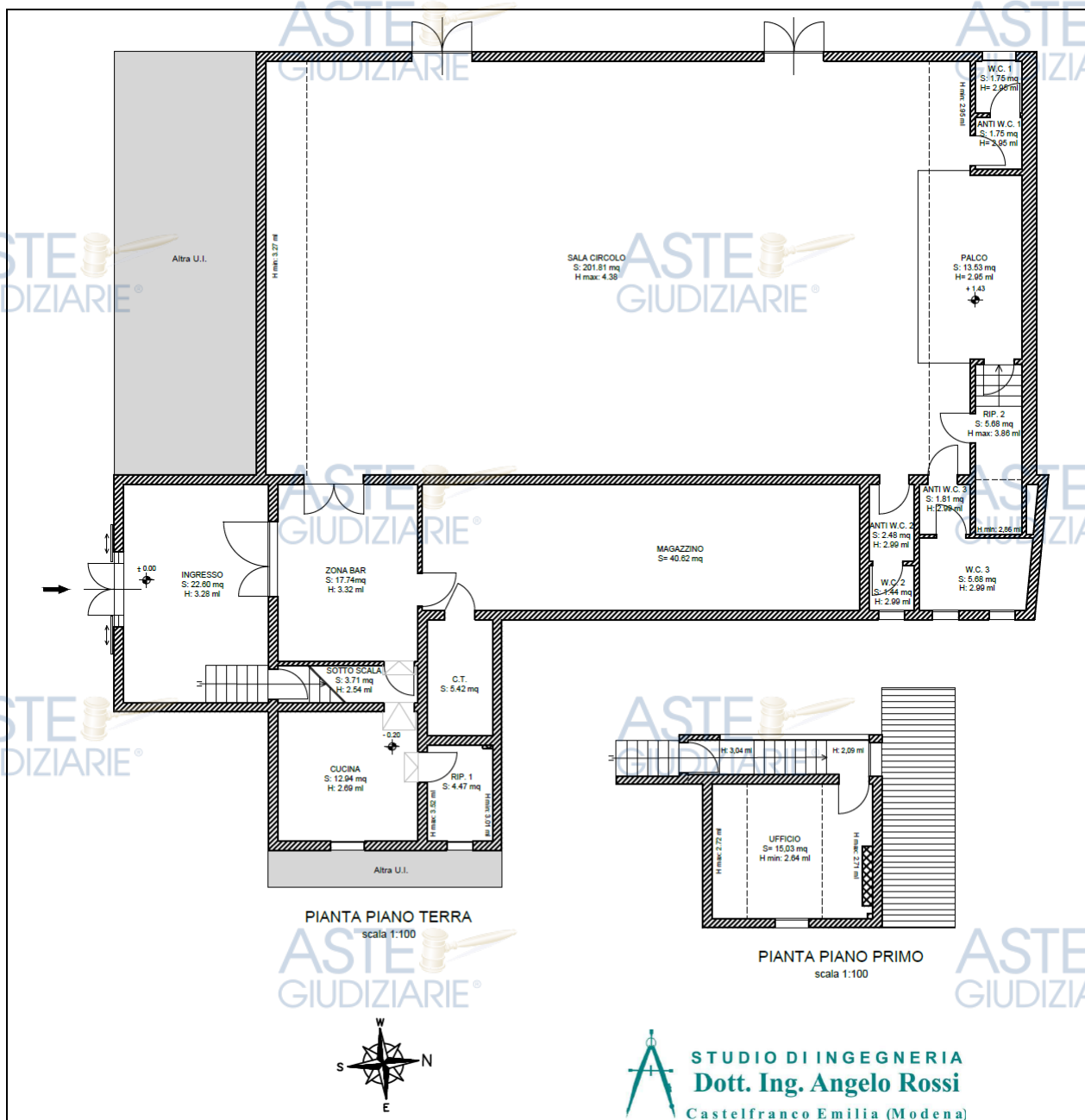
$450.648,00 \text{ €} \times 5\% = - 22.532,40 \text{ €}.$

Detrazione per costi Sanatoria e Pratica Catastale DOCFA

Dall'analisi della documentazione agli atti, ossia dall'analisi dello Stato Legittimo Concessionato e dal confronto dello Stato di Fatto Rilevato, l'Immobile necessita di una Pratica Edilizia CILA a Sanatoria senza Opere, al fine della regolarizzazione di difformità riscontrate minori, ascrivibili quali variazioni contemplate nell'Art. 19bis della L.R. Vigente.



Pertanto, si considerano costi di Sanatoria, Amministrativi per Oblazione (euro 500,00) e Tecnici per Onorari (euro 1.500,00), nonché Pratica Catastale DOCFA per risistemazione planimetrie catastali (euro 1.000,00). Il tutto pari a – **3.000,00 €**.



18



**Riepilogo lotto unico:**

Valore iniziale intero bene 450.648,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi – 22.532,40 €

Costi Pratica Edilizia a Sanatoria e Catastale DOCFA - 3.000,00 €

Valore finale del lotto unico 425.115,60 €**Arrotondato a 425.000,00 € (diconsi euro quattrocentoventicinquemila/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 1.250,00 circa.

RIEPILOGO GENERALE valore di stima**VALORE FINALE LOTTO UNICO 425.000,00 €**
(diconsi euro quattrocentoventicinquemila/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.

19

La presente relazione Peritale di Stima si compone di n. 20 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 – *Omissis*
7. accesso atti comunale – elaborati Stato Legittimo
8. verbali sopralluogo CTU
9. residenza e regime patrimoniale
10. ispezione ipotecaria
11. atto provenienza – *Omissis*
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.

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, 18 settembre 2024

Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi

(firmato digitalmente)

20

