

ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
RGE 76/2022

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice delegato: Dott. Umberto Ausiello

Procedura esecutiva contro:

RELAZIONE di STIMA

Il sottoscritto Pignatti Paolo, geometra libero professionista regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Modena al n° 1788 e all'albo dei Consulenti Tecnici e periti presso il Tribunale di Modena, con studio in Marano sul Panaro (MO) Via Della Pace n° 2, assumeva incarico di Esperto Estimatore con verbale di accettazione il giorno 19/04/2023 su incarico della Dott. Umberto Ausiello, Giudice dell'esecuzione di cui sopra, al fine di redigere relazione quale Esperto in materia di valutazioni sul bene oggetto della procedura esecutiva n. 76/2022.

Il Giudice dell'Esecuzione incarica l'esperto estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati.

““““

ALL. 1) CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 173 bis disp. Att. c.p.c. E QUESITI

Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati.

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:

- **la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene** (ove presenti pignoramenti precedenti, verifichi tramite la cancelleria l'avvenuta estinzione della procedura, allegando l'attestazione; nel caso di pendenza, rimetta immediatamente gli atti al GE);
- **la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come**

descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, **segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie;**

- nel caso in cui uno o più immobili pignorati **non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena**, sospenda per detti immobili ogni operazione e rimetta gli atti al GE per i provvedimenti di competenza;

- la **completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567**, co. 2, c.p.c. (ivi compresa la **continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il **regime patrimoniale** della parte esecutata), **segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie** (se del caso, rinviando alla relazione preliminare del pre-delegato A sul punto).

A questo riguardo, l'esperto in collaborazione con il notaio pre-delegato:

- deve acquisire, ove ritenuto necessario, in via integrale **l'attoo gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato** (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì **atti di acquisto dei danti causa** laddove ne sussista l'evidente opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione;

- nel caso in cui il presunto titolo di acquisto in capo all'esecutato sia una **'mera denuncia di successione' non seguita da trascrizione di accettazione, tacita o espressa, di eredità**, e non si rinvenga nella documentazione ex art. 567 c.p.c. alcun atto (implicante accettazione tacita di eredità) idoneo a ripristinare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rimetta gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali.

Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, **i certificati di destinazione urbanistica** (ove prescritti), dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Indichi tutti i **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primotitolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o le variazioni catastali via via intervenute, specificando altresì esattamente su quale ex particella insistono i manufatti staggiti.

La ricostruzione dell'esperto (o del notaio pre-delegato ivi richiamata) dovrà consentire di comprendere se il bene come pignorato corrisponda 'senza incertezza e soluzione di continuità' ai beni nella titolarità dell'esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni** (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);

Dia indicazione dell'esistenza di **eventuali comproprietari dell'immobile**, come risultanti dalla documentazione in atti e per qualunque, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (overisultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.). Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, proceda **d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario ad effettuare l'accesso all'immobile**, previa comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (è sufficiente sul punto un'unica comunicazione inoltrata dal Custode giudiziario), **onde rispondere ai seguenti quesiti.**

SEZ. II QUESITI

QUESITO n. 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.**

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 dicontenuto più ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (adesempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quotadi $\frac{1}{2}$; 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 soggettoesecutato (anche ai fini della stima);
- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un **diritto dicontenuto meno ampio** rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (adesempio: 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 presentequesito 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'espertodovrà 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'espertoproseguirà 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 accatastato 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 (rinviano 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 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.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria 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.

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.).

QUESITO 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** (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 abusive 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);

iii. 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.**

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico- descrittivo del lotto (all. A1).

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 ___ a ovest, con ___ a 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.

QUESITO n. 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:

1. lo **stato di possesso** dei beni con l'acquisizione, se occupati daterzi, del titolo in base al 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; 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.

QUESITO 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 deicomproprietari eseguiti e non eseguiti:

- verifichi se è possibile disporre la **separazione in natura della quota pignorata** (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia *'comodamente'* divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza deicomproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai finidella valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ovenecessario 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 lucedi 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 deicomproprietari eseguiti e non eseguiti.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALL.A L'esperto stimatore, al fine della pubblicazione della perizia di stima sugli appositi siti internet dedicati alle vendite giudiziarie, predisporrà un estratto del proprio elaborato redatto in **conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali** del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) e ss. modifiche, ossia copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita ed un **ESTRATTO SINTETICO (A1)** riassuntivo degli elementi essenziali dei singoli lotti e prezzo base (cfr. quesito 2.2);

ALL. B. Allegherà, altresì, alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare in oggetto, con immagini estratte da tutti gli ambienti, che possa essere pubblicata sugli appositi siti internet dedicati alle vendite giudiziarie e che costituirà la principale fonte informativa pereventuali interessati all'acquisto.

ALL. C Allegherà, infine, la/e planimetria/e del bene, le visure catastali aggiornate all'attualità, copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria ed ogni ulteriore atto amministrativo (es. **C.D.U. per terreni, ove obbligatorio**) necessario al trasferimento dell'immobile (già in atti o da acquisire nel caso di riscontrate carenze) nonché i titoli e A.P.E., ove necessaria l'acquisizione, richiamati nei quesiti che precedono.

In allegato alla relazione l'esperto stimatore è altresì (sempre) tenuto a depositare **istanza di liquidazione dei compensi e delle spese (con documentazione giustificativa) a norma di legge** (con decreto emesso successivamente o contestualmente all'autorizzazione alla vendita saranno liquidate, al netto dell'acconto corrisposto, le spese sostenute, da documentare, ed eventuali compensi, se dovuti, a vacazioneio ex art. 12 nonché un **acconto ex art. 161 disp. Att. c.p.c. relativamente ai compensi di cui all'art. 13 TUSG**; il conguaglio, se dovuto in relazione al prezzo di realizzo, dovrà richiedersi una volta

acquisita notizia del versamento del saldo prezzo da parte del delegato, non già al momento della sola aggiudicazione).

AUTORIZZAZIONI E PRESCRIZIONI

1. L'esperto è **autorizzato all'uso del mezzo proprio**.
2. L'esperto è autorizzato ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati, eventualmente anche avvalendosi di propri ausiliari al tal fine delegati, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copiasemplice) ad eccezione della documentazione ex art. 567 c.p.c. che deve essere già integralmente depositata in atti; l'esperto è, in particolare, autorizzato ad accedere ad ogni documento concernentegli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto, visure catastali aggiornate e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia.
3. Le operazioni devono essere compiute in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal G.E.; **in nessun caso l'esperto può sospendere** o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia essa debitrice o creditrice, giacché le eventuali **"trattative"** che le parti volessero spontaneamente intavolare non costituiscono motivo di sospensione delle operazioni peritali (per cui l'esperto non potrà avanzare alcuna richiesta di chiarimento al G.E. al riguardo); informi, nel caso, le parti che l'esecuzione può essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della parte medesima, nella sussistenza dei presupposti di legge.
4. L'esperto è tenuto a portare a termine le proprie operazioni con la massima puntualità, anche al fine di evitare il differimento dell'udienza già fissata ex art. 569 c.p.c. nell'ottica del rispetto del principio della ragionevole durata del processo, ex artt. 111 Cost e 6 CEDU. Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa **una proroga**, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico. Ogni **ostacolo all'accesso** all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al G.E.).
5. La mancata risposta (o necessità di integrazione) anche ad uno solo dei quesiti **impedirà la liquidazione del compenso** e delle spese (dovendosi considerare l'incarico non espletato e rendendosi necessario provvedere al suo completamento)."

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

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

CATASTO FABBRICATI: Comune di San Possidonio (MO).

Foglio 12 Mapp. 48 Sub. 4, Via Matteotti n° 178 - piano T – Cat. A/3 - classe 3 – consistenza 5 vani - Rendita Catastale €. 247,90.

Foglio 12 Mapp. 48 Sub. 5, Via Matteotti n° 178 - piano 1 - Cat. A/3 - classe 3 - consistenza 5 vani - Rendita Catastale €. 247,90.

Foglio 12 Mapp. 48 Sub. 3, Via Matteotti n° 178 - piano T BCNC ai sub. 4-5 (area cortiliva).

Intestati: c.f.: nat:

il, in diritto di piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali delle unità oggetto del pignoramento;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco subalterni;
- Visure storiche catastali;
- Visure ipotecarie.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi relativi al foglio 12 mappale 178 sub. 3 - 4 - 5 accertato dallo scrivente a seguito di sopralluogo e da rilievo eseguito in data 26/07/2023 evidenzia che le modeste difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze della L.R. n° 23/2004 art. 19 bis comma 1 bis lettere "e" e "c" e che non inficiano né sull'eventuale revisione della rendita né sul valore di stima finale dell'immobile. Le planimetrie catastali dei sub.4-5 non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale..

Nell'elaborato planimetrico al p.T. sussiste un errore di rappresentazione grafica dell'area cortiliva comune distinta al sub.3, risulta girata di 180° rispetto all'estratto di mappa.

La scala esterna è stata ritenuta in sede di accatastamento comune ai due subalterni 4-5 pur essendo al servizio del solo sub.5.

2- DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Il sottoscritto dava inizio alle operazioni di sopralluogo in data 26 luglio 2023 alle ore 15:00 alla presenza del sig. (delegato dell'IVG) e del tecnico per aprire gli accessi all'immobile e sostituire le serrature.

Le operazioni iniziavano con le misurazioni delle stanze dell'appartamento al primo piano, per poi continuare al piano terra ed infine della sagoma esterna del fabbricato e della relativa area cortiliva, recintata sul lato sud-ovest e parte del lato nord-est.

Si procedeva inoltre a documentare la situazione interna ed esterna dell'immobile tramite fotografie illustrative allegate alla presente relazione.

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è costituito da un unico fabbricato terra-cielo, recintato sul lato sud-ovest e parte del lato nord-est, mentre i restanti lati nord-est e nord-ovest risultano privi di recinzione e di fatto utilizzati come passaggio per accedere agli immobili adiacenti, senza evidente delimitazione delle rispettive proprietà.

All'esterno, sul lato sud-est dell'area cortiliva comune (sub.3) è presente una struttura in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino (dimensioni 2,80mx2,80m), configurabile come arredo da giardino, che ricade nelle dimensioni massime previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del comune di San Possidonio in materia di arredi da giardino. Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Possidonio del 27/06/2023 non risulta il progetto originario, ma solo la pratica di condono che si riferisce ad entrambi i piani e che per tali abusi il Comune di San Possidonio ha rilasciato l'abitabilità con decorrenza 23/09/1997 prot. 1314/95 pratica n° 17, ed una Denuncia Di Inizio Attività n° 97/2004 per l'installazione di un cancello, la cui realizzazione risulta specchiata rispetto al progetto.

L'immobile, realizzato nell'ambito di interventi diretti in edilizia libera, risulta privo della licenza di costruzione, presumibilmente degli anni Sessanta, con certificato di agibilità per l'intero immobile rilasciato a seguito di richiesta di concessione in sanatoria con decorrenza dal 23/09/1997. L'immobile ricade all'interno del "Territorio Urbanizzato" in "Zona Residenziale B4" dell'attuale PRG del Comune di San Possidonio ed individuabile nelle tavole 4.3 e 5.2 della Variante Specifica 20/2021.

L'immobile, sviluppato su due piani fuori terra, realizzato con anonima architettura degli anni Sessanta è ubicato in Comune di San Possidonio Via Matteotti n° 178, è con struttura portante verticale in muratura di mattoni intonacata, dello spessore di cm. 28-30, solaio interpiano in laterocemento e copertura a falde con solaio tipo "varese" ad un ordine di tavelle e manto di copertura in tegole marsigliesi e lattoneria in lamiera preverniciata. Il tutto in condizioni mediocri.

L'appartamento al piano terra è composto da ingresso, soggiorno e cucina collegate da porta interna, due camere da letto ed un bagno, oltre a ripostiglio/sottoscala con accesso sia esterno che tramite porta REI interna da una camera.

Le finiture interne sono costituite da tramezze in laterizio forato dello spessore di cm. 8, tutte intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi rivestite in piastrelle di ceramica in pasta bianca smaltate. I pavimenti sia della zona giorno che notte sono in ceramica monocottura di buona qualità. Gli infissi sono in legno risalenti all'epoca del fabbricato, ai quali sono stati applicati vetri termocamera, le tapparelle sono in plastica di colore chiaro, porte interne in legno tamburato tinta noce. L'appartamento è dotato di porta d'ingresso in legno massello.

L'appartamento al piano primo, con accesso da scala esterna in muratura e finitura con gradini in piastrelle di cotto e corrimano in parte in metallo verniciato ed in parte in muratura intonacata è composto da ingresso, soggiorno e cucina collegate da porta interna, due camere da letto, un bagno ed un balcone.

Dall'appartamento si accede anche al sottotetto non abitabile e non accatastato, accessibile mediante botola e scala retrattile, nel quale sono ubicati la caldaia, lo scaldabagno, entrambi funzionanti a gas metano di rete e l'impianto TV a servizio dell'intero immobile. Le finiture interne dell'appartamento sono costituite da tramezze in laterizio forato dello spessore di cm. 8, tutte intonacate e tinteggiate, quelle dei servizi rivestite in piastrelle di ceramica in pasta bianca smaltate. I pavimenti sia della zona giorno che notte sono in ceramica monocottura di buona qualità. Gli infissi sono in legno risalenti all'epoca del fabbricato, ai quali sono stati applicati vetri termocamera, le tapparelle sono in plastica di colore chiaro, porte interne in legno tamburato tinta noce del Tanganica.

L'appartamento è dotato di porta d'ingresso in legno massello.

L'area cortiliva comune risulta sul fronte strada recintata con blocchi in cemento, in parte con pali in ferro verniciati e rete metallica plastificata in parte in metallo verniciato, è dotata di cancello scorrevole in metallo zincato, pavimentata in parte in ceramica e in parte destinata a verde con arbusti ed alberi a medio-alto fusto; sui rimanenti fronti risulta aperta e pavimentata in parte in autobloccanti, in parte in ceramica e in parte in cemento; sul fronte nord-est è presente un cancello pedonale e un cancello carrabile motorizzato ad ante in metallo verniciato. È presente una struttura in legno per il ricovero degli attrezzi da giardino (dimensioni 2,80mx2,80m).

Si precisa che all'atto del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone, contratti di locazione e/o di comodato, né di nessun altro tipo di contratto in genere. Sono presenti alcuni arredi ed elettrodomestici di nessun valore commerciale.

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di impianto idrico, idrico-sanitario, impianto elettrico, telefonico e TV; non è stato possibile verificarne i funzionamenti in quanto attualmente l'immobile è privo di contratti per la fornitura di energia elettrica. Gli impianti di riscaldamento, di tipo autonomo, ognuno con propria caldaia indipendente, ed in particolare nell'alloggio al piano terra è installata una caldaia murale posta nella cucina, marca Immergas modello Zeus Superior 24 Kw – 32 Kw, dal relativo libretto risulta che l'ultimo controllo e manutenzione risale al 2017, da termosifoni in ghisa in tutti gli ambienti e da un termoarredo nel bagno. Anche per l'impianto di riscaldamento non si è stati in grado di verificarne il funzionamento, in quanto attualmente l'immobile pur essendo dotato esternamente di contatore del gas, è privo di contratto per la relativa fornitura.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti sopra indicati. Lo stesso tipo di impianto lo si trova anche nell'alloggio al primo piano, con l'unica differenza che la caldaia marca San Giorgio modello Mega 80 e boiler marca Ariston per la produzione dell'acqua calda, si trovano al piano sottotetto non praticabile ed accessibile mediante scala retrattile. Non essendo presenti i libretti di manutenzione né della caldaia né del boiler, si presume che l'ultimo controllo e manutenzione risalga al 2017 come la caldaia del piano terra.

Le finiture, in generale, possono definirsi modeste e coerenti con il periodo di costruzione dell'edificio, nonostante le migliorie effettuate nel tempo. Esternamente il fabbricato presenta diverse parti di pareti prive di tinteggiatura ed anche alcune evidenti tracce di umidità di risalita.

Il fabbricato non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) per cui non si conosce la classe energetica.

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

4-5-10) FORMALITA' E VINCOLI CONDOMINIALI

Trattandosi di fabbricato singolo terra-cielo, non sussistono formalità, vincoli o oneri, anche di carattere condominiale, né contratti incidenti sulla attitudine edificatoria.

6-7) VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE**INDAGINE AMMINISTRATIVA - EDILIZIO-URBANISTICA:**

In riferimento alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di San Possidonio in data 26/05/2023, la cui documentazione è stata consegnata al sottoscritto in forma digitale, si rilevano i seguenti atti amministrativi:

- Istanza di sopralluogo da parte dei tecnici comunali a seguito dell'evento calamitoso del 2012;
- Concessione in Sanatoria e certificato di Abitabilità Legge 47/85 prot. N° 1314/96 pratica n° 17;
- Elaborato grafico relativo alla pratica di condono n° 17;
- Documentazione fotografica relativa alla pratica di condono n° 17;
- Relazione tecnica relativa alla pratica di condono n° 17;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 9651/2004 per l'installazione di un cancello.

Rispetto agli elaborati grafici si sono riscontrate le seguenti difformità:

Abitazione piano terra: leggere differenze rispetto al condono n.1314/96 rientranti nelle tolleranze L.R. n.23/2004 art.19 bis commi 1 e comma 1 bis lettera c) ed e). (spalle finestre, spalle porte). Presenta, inoltre, l'apertura su muro portante di una porta di collegamento tra un vano letto e il ripostiglio e la realizzazione di un passavivande e lo spostamento della porta di collegamento sulla tramezza posta a divisione tra la cucina e il soggiorno.

Le suddette opere rientrano in S.C.I.A. in sanatoria.

Abitazione piano primo: leggere differenze rispetto al condono n.1314/96 rientranti nelle tolleranze L.R. n.23/2004 art.19bis commi 1 e comma 1 bis lettera c) ed e). (spalle finestre, spalle porte, ultimo gradino della scala esterna).

Presenta, inoltre, la realizzazione di un ripostiglio con pannelli in truciolo di legno e la riduzione del varco posto a divisione tra la cucina e il soggiorno per ricavare una camera letto sempre mediante pannelli in truciolo di legno e l'installazione di una porta ad anta.

Le suddette opere possono essere sanate con una C.I.L.A. in sanatoria, se ne consiglia comunque la rimozione vista la precarietà dei manufatti. Il costo per la stesura delle

suddette pratiche di sanatoria, comprensivi di oneri e spese tecniche si stimano in €. 6.000,00.

Inoltre è presente un sottotetto non abitabile e non accatastato accessibile mediante scala retrattile, dotato di lucernario e finestra su parete, nel quale sono ubicati la caldaia e lo scaldabagno a servizio esclusivo dello stesso appartamento.

8-9) VERIFICA BENI PIGNORATI

Vedasi allegate Ispezioni Ipotecarie telematiche del 02/06/2023.

Si precisa comunque che l'immobile oggetto di pignoramento non è gravato da procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONSISTENZA COMMERCIALE - DIMENSIONALE

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

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

CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

In riferimento all'incarico ricevuto ed agli elementi documentali presenti in atti si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso le primarie agenzie immobiliari della zona per valutare la richiesta del mercato per beni il più simili possibili a quelli oggetto della presente stima, senza entrarne nello specifico, per non comprometterne una futura collocazione sul mercato e parametrato al valore medio della banca dati OMI attualmente consultabile e riferito al 2° semestre 2022.

Pur trattandosi di due unità immobiliari catastalmente distinte e di fatto utilizzabili indipendentemente, salvo l'impianto TV e la comunione forzata della copertura, la presente stima valuta le porzioni immobiliari come un **unico lotto**. Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto delle reali condizioni delle singole porzioni immobiliari, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del titolo di proprietà, della corrispondenza alle planimetrie catastali ed alle tavole di progetto.

Considerazioni che portano al seguente valore:

Superficie catastale alloggi: mq. 91,00 + 97,00 = mq. 188,00 x 480,00 €/mq. = €. 90.240,00; sottotetto non abitabile a corpo €. 6.000,00 e così per un totale di €. 96.240,00.

Pertanto, tenuto conto dello stato di conservazione generale dell'immobile, dei prezzi di mercato correnti nella zona di immobili il più simili possibili per destinazione e tipologia edilizia, caratteristiche strutturali e dimensioni; considerato che i beni sono sottoposti a procedura esecutiva, preso atto della regolarità urbanistica e catastale e dei costi tecnici ed amministrativi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali quantificabili in €. 6.000,00, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato commerciale del bene in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto conto che l'immobile risulta libero, degli opportuni coefficienti correttivi applicati alle superfici e dell'essere nell'ambito delle procedure esecutive, ritiene di proporre tutto quanto sopra descritto, **come lotto unico al prezzo a corpo arrotondato pari ad €. 90.000,00 (euro novantamila).**

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

Marano Sul Panaro (MO) 26/08/2023

Il Perito Estimatore

Geom. Paolo Pignatti

ALLEGATI:

- N° 3 tavole di PRG del Comune di San Possidonio (Legenda, tav.4.3 - tav.5.2);
- Planimetrie Catastali;
- Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure Storiche Catasto Fabbricati;
- Elenco Ispezioni Ipotecarie;
- Allegato fotografico;