

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. AUSIELLO UMBERTO	
	* * *	N. 98/2022
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza 17/10/2023</u>
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	<u>Ore 10,45</u>
	con gli Avv.ti XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX	
	contro	
	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata)	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 14/04/2023 nominava	
	Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in	
	Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli	
	adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di nomina per la	
	versione integrale dei quesiti).	
	Sez. I – Controllo Preliminare	
	Sez.II – Quesiti	
	Quesito n.1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del	
	pignoramento	
	Quesito n.2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni	
	componenti ciascun lotto con numerazione complessiva (LOTTO 1,	
	(LOTTO 2...) e stima.	
	Quesito n.2.1: regime urbanistico-edilizio (omissis)	
	Quesito n.2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo	
	del lotto (omissis)	



Quesito n.3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali (omissis)

Quesito n.4: nel caso di immobile pignorato pro quota (omissis)

PREMESSE

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 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, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 21/04/2023, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta accesso atti del 03/05/2023 e appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concordia s/Secchia (MO) in data 30/05/2023;
- visure catastali del 28/04/2023;
- ispezioni ipotecarie del 15/09/2023;
- sopralluogo in loco del 29/06/2023;

* * *

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione, specificando:

1. DATI DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. CONFINI
5. PROPRIETÀ
6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
7. PARTI COMUNI E SERVITU'
8. REGIME FISCALE
9. PROVENIENZA DEL BENE
10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI



11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

16. STIMA DEI BENI

1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento Repertorio 1961 del 30/03/2022 trascritto a Modena il
03/05/2022 - Registro Particolare 9423 Registro Generale 13546, è stata
pignorata la **quota di piena proprietà della sig.ra**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dei seguenti beni immobiliari, identificati al

N.C.E.U. del Comune di Concordia s/Secchia (MO):

Foglio 29

- **particella 381 sub.30**, cat. A/2;

- **particella 381 sub.46**, cat. C/2;

- **particella 381 sub.7**, cat. C/6*;

*Nel pignoramento era indicata erroneamente la categoria C/2 mentre

l'identificativo catastale (subalterno) era correttamente indicato.

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1;

* * *

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**Consistenza:**

Appartamento posto al piano terzo, con ascensore, identificato con l'int.9,



composto da ingresso su pranzo-soggiorno con angolo cottura, balcone,

disimpegno, bagno, 2 camere da letto, oltre che soffitta al piano quinto ed

autorimessa al piano terra.

Superficie commerciale 92,00 mq circa.

Ubicazione: Comune di Concordia s/Secchia (MO) Via G. Allegri 87.

* * *

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Concordia s/ Secchia (MO):

Foglio 29

- **particella 381 sub.30**, cat. A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita

catastale 334,41 euro, Via G. Allegri n.87, piano:3, interno 9 *;

* In visura viene indicato int.12 mentre a sopralluogo si rileva indicazione sulla porta int.9.

- **particella 381 sub.46**, cat. C/2, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 68,33

euro, Via G. Allegri n.87, piano: 5;

- **particella 381 sub.7**, cat. C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 55,31

euro, Via G. Allegri n.89, piano: T;

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1;

* * *

4. CONFINI

Appartamento: vano scale condominiale, appartamento sub.29, area cortiliva

condominiale su 2 lati;

Soffitta: corridoio condominiale, sub.47, area cortiliva condominiale su 2



lati;

Autorimessa: area cortiliva condominiale su due lati, sub.6, sub.8.

* * *

5. PROPRIETÀ

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1.

* * *

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

7. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da atto di provenienza del 28/07/2006 a ministero Notaio Angela Scudiero di Mirandola (MO) rep.4101 racc.1498 e come da Elaborato Planimetrico agli atti n.T188211 del 12/10/2001.

* * *

8. REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

9. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite atto di compravendita del 28/07/2006 a ministero Notaio Angela Scudiero di Mirandola (MO) rep.4101 racc.1498 per il diritto di proprietà superficiaria, mentre con atto del 22/11/2006 a ministero Notaio Paolo Vincenzi di Carpi (MO) rep.245534 racc.25163 è divenuta piena proprietaria.

Da segnalare che l'immobile è stato edificato in virtù di Convenzione



Urbanistica atto Giovanni Francesco Cristiano del 14/06/1999 rep.24238, registrato a Mirandola il 24/06/1999 al n.716 e trascritto a Modena il 26/06/1999 ai nn. 9427, 9428, 9429 particolari. Lo scrivente non ha recuperato ed esaminato tale documentazione, pertanto si suggerisce la lettura.

* * *

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 15/09/2023 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto intestatario e sull'immobile:

Visura per soggetto

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2006 - Registro Particolare 18561 Registro Generale 29368 Pubblico ufficiale SCUDIERO ANGELA Repertorio 4101/1498 del 28/07/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 29968 del 20/12/2006;
- ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2006 - Registro Particolare 12149 Registro Generale 49982 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Repertorio 245535/25164 del 22/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/12/2006 - Registro Particolare 29968 Registro Generale 49991 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Repertorio 245534/25163 del 22/11/2006;
- ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Formalita' di riferimento: Trascrizione n. 18561 del 2006
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2009 - Registro Particolare 1856



Registro Generale 10851 Pubblico ufficiale CRISTIANO

GIOVANNI FRANCESCO Repertorio 29050/5321 del 12/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **ISCRIZIONE CONTRO del 15/01/2018 - Registro Particolare**

207 Registro Generale 1226 Pubblico ufficiale AGENZIA

DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1976/7018 del

12/01/2018 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2022 - Registro Particolare

9423 Registro Generale 13546 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

MODENA - UNEP Repertorio 1961 del 30/03/2022 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI;

Visura per immobile – sub.30, sub.46 e sub.7

- ISCRIZIONE del 13/11/2001 - Registro Particolare 6111 Registro

Generale 28813 Pubblico ufficiale BULGARELLI MARIO

Repertorio 253327 del 25/10/2001 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO - Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 219 del 01/02/2003 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

2 - Annotazione n. 220 del 01/02/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)

3 - Annotazione n. 221 del 01/02/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

4 - Annotazione n. 1037 del 03/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)



5 - Annotazione n. 1046 del 03/04/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

6 - Annotazione n. 4832 del 29/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

7 - Annotazione n. 7499 del 22/12/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

8 - Annotazione n. 556 del 06/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

9 - Iscrizione n. 5580 del 18/10/2021

10 - Comunicazione n. 3214 del 27/11/2012 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/05/2012. Cancellazione parziale eseguita in data 29/11/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

- ANNOTAZIONE del 01/02/2003 - Registro Particolare 219 Registro Generale 3153 Pubblico ufficiale BULGARELLI MARIO Repertorio 255973 del 11/04/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Formalita' di riferimento: Iscrizione n. 6111 del 2001;

- ANNOTAZIONE del 29/10/2003 - Registro Particolare 4832 Registro Generale 30653 Pubblico ufficiale BULGARELLI MARIO Repertorio 260884 del 20/03/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6111 del 2001;

- TRASCRIZIONE del 04/08/2006 - Registro Particolare 18561 Registro Generale 29368 Pubblico ufficiale SCUDIERO ANGELA Repertorio 4101/1498 del 28/07/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 29968 del 20/12/2006;

- ISCRIZIONE del 20/12/2006 - Registro Particolare 12149 Registro



Generale 49982 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Repertorio

245535/25164 del 22/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/12/2006 - Registro Particolare

29968 Registro Generale 49991 Pubblico ufficiale VINCENZI

PAOLO Repertorio 245534/25163 del 22/11/2006 ATTO TRA VIVI

- CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -

Formalita' di riferimento: Trascrizione n. 18561 del 2006;

- ISCRIZIONE del 17/03/2009 - Registro Particolare 1856 Registro

Generale 10851 Pubblico ufficiale CRISTIANO GIOVANNI

FRANCESCO Repertorio 29050/5321 del 12/03/2009 IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 15/01/2018 - Registro Particolare 207 Registro

Generale 1226 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE Repertorio 1976/7018 del 12/01/2018 IPOTECA

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

- TRASCRIZIONE del 03/05/2022 - Registro Particolare 9423

Registro Generale 13546 Pubblico ufficiale TRIBUNAL DI

MODENA - UNEP Repertorio 1961 del 30/03/2022 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

* * *

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA



E' stato effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Concordia s/Secchia (MO) in data 30/05/2023, si riporta l'elenco delle

pratiche presenti visionate:

- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria

Prot.n.10099 del 04/09/2013 UT 333/13 relativi a *"Intervento di*

*ripristino successivo al **sisma del 2012** degli intonaci con presenza di*

fessurazioni non strutturali sulle pareti interne ed esterne,

tinteggiatura delle stesse, sistemazione delle pavimentazioni esterne,

opere di manutenzioni ordinarie generali delle parti comuni interne

ed esterne."

- Certificato di Abitabilità prot.n.881/2002 pratica n.185/2000

rilasciato in data 11/04/2002 (comunicazione di fine lavori del

29/01/2002, collaudo statico del 09/10/2001);

- Concessione Edilizia prot.11816 pratica n.360/2001 del 14/01/2002

in Variante alla Concessione Edilizia n.5434 del 31/07/2000 di

costruzione di fabbricato ad uso n.16 alloggi;

- Concessione Edilizia prot.5434 pratica n.185/2000 del 31/07/2000

per costruzione di fabbricato ad uso n.16 alloggi (lotto 38).

Non risultano agli atti interventi inerenti messe in sicurezza a seguito degli

eventi sismici del maggio 2012.

Il fabbricato risultava occupato al momento del sopralluogo ed in Comune

non risultava emessa alcuna ordinanza di inagibilità, di tale circostanza pero'

il Comune non ha rilasciato alcuna dichiarazione comprovante.

Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità

degli impianti esistenti.



Rispetto allo stato assentito relativo all'immobile ed alle sue pertinenze (non

dunque agli spazi condominiali), si rileva la sostanziale conformità delle

consistenze interne, fatta eccezione per:

- Piccolo controsoffitto in cartongesso all'ingresso h 2,50 m (modesta entità, costo di rimozione pari a **200 €**);

- La camera da letto singola risulta di lunghezza 4,06 m. anziché 4,10 m. (tolleranza);

- La camera da letto matrimoniale invece risulta di lunghezza 4,06 m. anziché 4,10 m. e larghezza 3,38 m anziché 3,43 (tolleranza)

perdendo, seppur di poco, il requisito minimo per la camera

matrimoniale poiché misura 13,85 mq < 14,00 mq;

- Larghezza del portone di accesso dell'autorimessa pari a 2,60 m anziché 2,40 m (tolleranza da sopralluogo agibilità del 21/3/2002, in alternativa necessario restringimento, costo presunto a titolo indicativo/informativo 500 €); presenti pannelli isolanti a soffitto.

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. 37 Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 1.

Al comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono

soppresse le seguenti parole "o dimensione". 2. Dopo il comma 1

dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunti i

seguenti: "1 bis. 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



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, non comportino il superamento del limite di cui al comma 1 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, 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 esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a),



della legge regionale n. 15 del 2013."

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

Si riporta di seguito la situazione contabile come da comunicazione dell'amministratore del condominio pervenuta in data 30/06/2023.

Saldo a debito pari a 1.354,12 € circa composto da 761,13 € relativo ad esercizi precedenti (non è stato specificato dall'amministratore gli anni di riferimento) e 592,99 € bilancio preventivo esercizio 01/05/23- 30/04/24.

Per ulteriori chiarimenti e specifiche contattare l'Amministratore di condominio.

* * *

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero nella disponibilità dell' esecutata.

* * *

14. DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato è composto da palazzina di 16 alloggi oltre che locali uso soffitte, autorimesse al piano terra, all'interno del territorio urbanizzato.

L'appartamento si trova al piano terzo della palazzina, di n.5 piani fuori terra oltre soffitte, dotato di ascensore.

La struttura del fabbricato, realizzata tra il 2000 ed il 2002, risulta del tipo in cemento armato, solai in laterocemento, compreso copertura. Paramento



esterno parte a faccia a vista e parte ad intonaco tinteggiato.

Porta d'ingresso condominiale in alluminio e vetro, pavimentazioni area

cortiliva parte autobloccante, parte pavimentata, parte a verde.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, interruttore

generale ad incasso presente in prossimità dell'ingresso. Impianto di

riscaldamento a radiatori e a.c.s. autonomo, con caldaia posta in zona angolo

cottura (che risulta dalla parte opposta rispetto a quanto indicato negli

elaborati grafici).

Le pavimentazioni ed i rivestimenti risultano in ceramica. Serramenti in

legno + vetro camera, avvolgibili in pvc.

Porta d'ingresso blindata con pannello di legno, porte interne in legno

tamburato. Pareti ad intonaco tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture

si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione

fotografica allegati.

Lo stato manutentivo del condominio e quello dell'immobile risultano

discreti.

Autorimessa al piano terra con accesso solo dall'esterno, dotata di portone

basculante esterno in lamiera. Soffitta con pavimentazione in cemento

lisciato, dotata di lucernario, pareti intonacate.

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 nè 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, nè verifiche statiche;
- non sono state effettuate prove penetrometriche o carotaggi nel sottosuolo;
- quant'altro non specificato;

* * *

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
appartamento	66,22	1	66,22
balcone	6,08	0,5	3,04
soffitta (altezza variabile)	39,53	0,33	13,04
autorimessa	18,83	0,5	9,42
Totale			91,72

Arrotondata a 92 mq circa.

* * *

16. STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato



in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente

la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con

analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona

(comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia

delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 2 semestre 2022

(abitazione civile stato conservativo normale 700-1050 €/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 corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene 83.000,00 €

Al valore dell'intero bene come sopra stimato corrisponde un valore di

superficie commerciale pari a 902,00 €/mq circa.

Detrazione per 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,

$83.000,00 \text{ €} * 5\% = 4.150,00 \text{ €}$

Detrazione per messa in pristino

Le spese per la messa in pristino 200 €

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene 83.000,00 €



Detrazione per assenza garanzia vizi	-4.150,00 €	
Detrazione per messa in pristino	-200,00 €	
Valore finale del lotto di vendita	78.650,00 €	
	Arrotondato a 79.000,00 €	
	(diconsi euro settantanovemila/00)	
Al valore finale del lotto di vendita come sopra stimato corrisponde un		
valore per metro quadro di superficie commerciale pari a euro 859,00 circa.		
* * *		
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il		
sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.		
Con Osservanza		
Modena, 15 Settembre 2023		
Il consulente tecnico		
Dott. Ing. Davide Gelati		
<u>Allegati:</u>		
1. documentazione fotografica		
2. planimetrie catastali e visure catastali storiche		
3. accesso atti comunale		
4. rilievo sommario		
5. residenza e regime patrimoniale		
6. ispezione ipotecaria		
7. atto provenienza		
8. comparabili		

