

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 435 / 2021

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Del Neso, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Modena al n°2283 sezione A, con studio in Sassuolo (MO) in via Adda n 73/B CF DLN PQL 68P20 E329D PIVA 02943850368, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal GE Dott.ssa Roberta Vaccaro

### PREMESSO

di avere ricevuto incarico con provvedimento del GE in data 06/12/2022 e giuramento entro i termini previsti relativamente alla procedura esecutiva in epigrafe  
che nel su citato incarico, al quale si rimanda, sono riportati i quesiti oggetto dell'incarico

### ESPONE QUANTO SEGUE

#### SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Trascrizione dell'Atto di pignoramento

L'Atto di Pignoramento, redatto dall'Avv. Massimo Malavolti in data 02/12/2021,



risulta essere stato trascritto in data 20/01/2022 ai nn 1435/1089, come risulta dalla Nota di Trascrizione depositata sul PCT.

Dalle indagini condotte non risultano altri pignoramenti precedenti nel ventennio precedente.

#### Corretta identificazione catastale

I beni pignorati sono così identificati al Catasto Fabbricati del comune di Bomporto:

- Foglio 26, particella 496, sub 14, cat A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68
- Foglio 26, particella 496, sub 5, cat C6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 63,21

Si attesta la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

#### Completezza documentazione ex art 567 co 2 c.p.c.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L 302/1998, datata 22/03/2022, a firma del notaio dott. Ciro Paone di Vignola (MO) e depositata sul PCT.

Si precisa quanto segue:

#### *Titolo di proprietà*

L'atto di proprietà relativo agli immobili pignorati è il seguente:

- Atto di Compravendita del 11/02/2002 rep 93670/16077, rogante Notaio Mauro Rocca di Carpi, trascritto a Modena il 15/02/2002 ai nn 4258/3048.  
Proprietario attuale: \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 come bene personale.

L'Atto di cui sopra è allegato a questa perizia.

Dal momento che l'Atto di Pignoramento è stato trascritto in data 20/01/2022 si desume che la trascrizione dell'Atto di Proprietà sia avvenuta **meno di venti anni**



**prima della trascrizione del Pignoramento.**

*Dati ipocatastali*

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta con continuità le iscrizioni e le trascrizioni che hanno interessato i beni pignorati nell'ultimo ventennio.

*Dati catastali*

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) né l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Tuttavia si fa presente che nelle Visure Catastali Storiche dei beni pignorati si ricava che l'attuale configurazione catastale, come riportata in precedenza, risale alla Costituzione del 14/03/2000 in atti nella stessa data, avvenuta **più di venti anni prima** della trascrizione del Pignoramento.

La Certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati fino alla data della Costituzione sopra citata del 2000.

*Regime patrimoniale esecutati*

L'esecutat\* risulta essere coniugat\* dal \*\*\*\*\*. Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del 20/01/2023 non risulta nessuna annotazione per cui si desume che i coniugi sono in regime di comunione dei beni.

Si fa presente però che gli stessi coniugi nel rogito di provenienza sopra citato dichiararono che gli immobili oggetto di compravendita dovevano considerarsi esclusi dalla comunione dei beni in quanto l'acquisto degli stessi fu effettuato con denaro derivante dallo scambio di beni personali \*\*\*\*\*

*Giudizio su completezza ed idoneità*

L'esperto stimatore attesta che per i beni pignorati la documentazione ipocatastale è completa ed idonea.



### Acquisizione delle visure catastali aggiornate all'attualità

Si conferma che sono state acquisite le visure catastali aggiornate dei beni pignorati.

### Passaggi di proprietà

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipcatastale, alla quale si rimanda, riporta tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.

Si precisa che i beni pignorati non hanno subito nessuna variazione degli identificativi catastali (foglio, particella, subalterno) a partire dalla data della Costituzione. Tali beni fanno parte di una maggior consistenza immobiliare costruita sul seguente terreno:

Catasto Terreni di Bomporto, Foglio 26 particella 496

### Elenco iscrizioni e trascrizioni

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipcatastale, alla quale si rimanda, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Pertanto si può affermare che i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità degli esecutati.

### Accesso agli immobili

D'intesa col custode giudiziario l'accesso con annesso sopralluogo è stato effettuato in data 09/03/2023.

Conclusa la fase di controllo preliminare si procede a rispondere agli altri quesiti posti dal GE.



## SEZ II – QUESITI

### QUESITO N. 1:

#### IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

##### Identificazione dei diritti reali

Nei confronti dei beni pignorati l'Atto di pignoramento indica la Piena Proprietà a favore \*\*\*\*\*.

Si attesta che il diritto reale di Piena Proprietà corrisponde a quello di titolarità dell'esecutata in forza del titolo di proprietà descritto nel paragrafo dedicato.

##### Beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati oggetto del pignoramento sono di seguito descritti:

Catasto Fabbricati del comune di Bomporto:

- Foglio 26, particella 496, sub 14, cat A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68 via del Salice Interno 6 Piano 2
- Foglio 26, particella 496, sub 5, cat C6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 63,21 via del Salice Piano T

Si attesta che i dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo di proprietà.



## SEZ II – QUESITI

### QUESITO N. 2:

#### DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E STIMA

##### Descrizione sommaria

Ai fini di codesta perizia **le consistenze pignorate costituiscono un unico lotto immobiliare** come di seguito descritto:

**Piena proprietà di un appartamento al piano secondo con soffitta ed autorimessa, ubicato in via del Salice n 5 a Sorbara di Bomporto. L'appartamento è composto da: ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone, altra camera, bagno; soffitta al piano superiore, raggiungibile da scala a chiocciola interna, composta da disimpegno e 3 ambienti Hmax/min cm 270/100; autorimessa al piano terra.**

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Bomporto:

- Foglio 26, particella 496, sub 14, cat A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68 via del Salice Interno 6 Piano 2
- Foglio 26, particella 496, sub 5, cat C6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 63,21 via del Salice Piano T

Tali immobili sono ubicati nell'abitato della frazione Sorbara di Bomporto, in zona residenziale ben servita.

##### Descrizione analitica

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano secondo di un fabbricato ultimato nell'anno 2000, disposto su tre piani fuori terra, ubicato nell'abitato di Sorbara di Bomporto in via del Salice n. 5 e con altezza in gronda di circa 9 metri.

Le facciate dell'edificio sono in parte in intonaco e parte in mattoni faccia a vista.



L'accesso avviene dalla strada pubblica attraverso un cancelletto pedonale e due ingressi carrabili che conducono alla corsia di manovra e quindi alle autorimesse poste al piano terra.

La recinzione lato strada è costituita da un muretto in muratura faccia a vista con sovrastante ringhiera in ferro di colore grigio chiaro.

Lo stato manutentivo delle facciate e dell'area esterna è ottimo.

La struttura portante dell'edificio, di cui si allega il Certificato di Collaudo, è costituita da una struttura in calcestruzzo armato.

L'accesso al fabbricato è posto al piano terra dall'area cortiliva comune e conduce nell'atrio, pavimentato in ceramica. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati non di fresco.

Non è presente l'ascensore

I gradini delle scale sono pavimentati in marmo di colore scuro, ringhiera in ferro con corrimano, pareti e soffitti tinteggiati non di fresco.

L'atrio ed il vano scala necessitano di un intervento urgente di tinteggiatura

Lo stato manutentivo delle parti comuni è modesto.

L'ingresso all'appartamento, posto al piano secondo, avviene attraverso una porta blindata che conduce nell'ambiente soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, quest'ultimo rivolto ad ovest. Una porta, divide la zona giorno dalla zona notte, conduce in un disimpegno attraverso il quale si raggiungono le due camere ed il bagno.

Il balcone grande, rivolto a sud, è accessibile sia dal soggiorno-pranzo sia da una delle due camere da letto. La seconda camera invece è dotata solo di una finestra.

I balconi sono pavimentati in ceramica e dotati di parapetti e/o ringhiere.



La pavimentazione degli ambienti è in ceramica, le pareti della cucina e del bagno sono in parte rivestite in ceramica. Le pareti delle camere sono rivestite con parati. Le altre pareti ed i soffitti sono tinteggiate non di fresco.

Le pareti ed i soffitti avrebbero necessità di una ritinteggiatura.

Le finestre e le porte finestre sono in legno, vetro camera e avvolgibili in pvc.

Le porte interne sono in legno tamburato. La porta d'ingresso è blindata.

La scala che conduce al piano terzo/soffitta appare come una scala prefabbricata con rivestimento in legno e struttura in metallo.

L'altezza degli ambienti è di m 2,80.

La scala a chiocciola sbarca al piano terzo/soffitta in un disimpegno che conduce all'ingresso di tre ambienti, tutti di cui quelli più piccoli sono dotati ciascuno di un lucernario mentre quello più grande di un finestrone di forma circolare ben visibile anche dal prospetto principale posto sulla strada pubblica.

Tutto il piano è dotato di un soffitto a doppia falda con altezza max pari a cm 270. Per quanto riguarda l'altezza minima, che da progetto dovrebbe essere di cm 60, non è stato possibile misurarla perché sui lati bassi sono ubicati arredi fissi costituiti da armadi e pannelli decorati. Pertanto le altezze minime, misurate in prossimità degli arredi fissi, variano nei tre ambienti come di seguito riportate:

- ambiente Stenditoio: cm 174 su ambo i lati
- ambiente Soffitta: cm 100
- ambiente Lavanderia: cm 122

L'ambiente detto "lavanderia" è dotato anche di wc pertanto è a tutti gli effetti un bagno completo.

Gli ambienti al piano terzo/soffitta sono riscaldati.

Lo stato manutentivo delle parti interne dell'appartamento è buono.





Sono presenti gli impianti elettrico e del gas, idrico e fognario, l'impianto di riscaldamento e fotovoltaico.

L'impianto elettrico è in buono stato di manutenzione, il contatore è ubicato al piano terra nell'atrio in prossimità della prima rampa del vano scala.

E' presente un impianto di riscaldamento a radiatori, autonomo, alimentato da una caldaia a funzionamento a gas di marca Immergas modello Minieolo, ubicata sul balcone grande. La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria.

L'impianto di riscaldamento riscalda anche il piano terzo/soffitta.

E' presente un impianto di climatizzazione estiva, formato da due split ed un'unica sezione esterna, che raffresca sia piano secondo sia il piano terzo/soffitta. La sezione esterna di marca Vortice, dotata di gas refrigerante R22, è ubicata sul balcone grande in prossimità della caldaia.

Sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti termoidraulico ed elettrico che di allegano a questa perizia.

Lo stato di manutenzione degli impianti è buono.

L'autorimessa è ubicata al piano terra e è dotata di portone basculante in lamiera verniciata, pavimento in ceramica, pareti e soffitto tinteggiati non di fresco. Sono presenti l'impianto elettrico ed un punto acqua.

L'altezza dell'ambiente è di m 2,54.

Lo stato manutentivo dell'autorimessa è buono.



### Calcolo superfici geometriche e commerciali

Si riportano le superfici di cui al paragrafo successivo DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Appartamento P2	89,98	100%	89,98
Soffita P3 *	43,79	75%	32,84
Balconi	14,95	50%	7,48
Autorimessa pt	26,78	50%	13,39
<b>Totale</b>			<b>143,69</b>

\* di precisa che la superficie interna lorda della soffitta al piano terzo è stata calcolata al netto degli arredi disposti sui lati bassi degli ambienti. Pertanto il rapporto mercantile tiene in conto la riduzione già considerata a monte nel conteggio delle superfici effettivamente utilizzabili.



## SEZ II – QUESITI

### QUESITO N. 2.1:

#### REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

##### Epoca di realizzazione dell'immobile ed estremi provvedimenti autorizzativi

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili pignorati è stata ultimato nel 2000 ed è stata realizzato i forza delle seguenti autorizzazioni edilizie identificate a seguito di accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Bomporto.

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 3267 del 25/08/1998 pratica UT N. 4694 per “Costruzione di un fabbricato con 6 alloggi in via Salice n. 5 – Lottizzazione Provana – lotto n 14”
- DIA VARIANTE n. 243 del 31/05/1999 prot 6330 per modifiche a piano sottotetto, prospetto est, sezione A-A'
- DIA VARIANTE n. 335 del 21/02/2000 prot. 2110/1 per modifiche al piano terra
- COLLAUDO STATICO del 25/09/1999 depositato al Genio Civile il 08/10/1999 prot 7771 a firma Ing Gianfranco Di Tella
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 26/09/2000 pratica UT 4394

Lo stato legittimato è di seguito specificato:

- APPARTAMENTO: Conc 3267/98
- TERZO PIANO/SOFFITTA: DUA VAR 243/1999
- AUTORIMESSA: DIA VAR 335/2000
- PROSPETTI, eccetto Prosp Est: CONC 3267/98
- PROSPETTO EST: DIA VAR 243/99
- SEZIONI eccetto Sez A-A': Conc 3267/98
- SEZOINE A-A': DIA VAR 243/99



### Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

Si descrivono di seguito le non conformità edilizie riscontrate in occasione del sopralluogo.

### ANALISI DELLE NON CONFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE E GIUDIZIO DI LEGITTIMITA'

Appartamento piano secondo:

- a) la porta d'ingresso alla zona notte è spostata rispetto allo stato edilizio legittimato
- b) la parete di fianco alla scala non è presente

Piano terzo/soffitta:

- c) l'ambiente "lavanderia" è utilizzato come bagno in quanto è presente il wc

Si precisa quanto segue.

Difficoltà di cui alle lettera a), b): esse non costituiscono abuso edilizio in quanto si identificano come tolleranza costruttiva ai sensi della LR n. 23 del 21/10/2004 art. 19 bis "Tolleranza" comma 1 bis lettera c)

Difficoltà di cui alla lettera c): lo stato legittimato non prevede l'uso bagno dell'ambiente lavanderia pertanto tale utilizzo non risulta essere legittimato né sanabile. Si prevede pertanto la rimozione del wc con un costo identificabile in € 100,00 finiti d'IVA.



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

### Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto indicato dagli usi e costumi della Provincia di Modena:

- muri perimetrali esterni per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni calcolate per ½;
- murature interne calcolate per intero

e con i seguenti rapporti mercantili:

- locali di servizio (cantine) = 0,33
- balconi e garage = 0,50;
- terrazze = 0,75
- posti auto = 0,25

Nel rispetto dei parametri sopra citati, sulla base delle misurazioni occorse in occasione del sopralluogo, con l'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso gli uffici comunali, è stata misurata la superficie commerciale col criterio della superficie interna lorda pari a:

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Appartamento P2	89,98	100%	89,98
Soffita P3	43,79	75%	32,84
Balconi	14,95	50%	7,48
Autorimessa pt	26,78	50%	13,39
<b>Totale</b>			<b>143,69</b>

**Superficie commerciale ai fini della stima: 144 mq**



### Valore di mercato

Lo scopo della stima è la definizione del Valore di Mercato del lotto immobiliare sopra descritto, eventualmente ridotto sulla base di adeguamenti e correzioni di valore individuando in tal modo il Valore di Stima.

Il Valore di Mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, per determinare il Valore di Mercato del lotto immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione, della destinazione d'uso, dell'area urbana specifica dove è collocato l'edificio e dell'epoca di costruzione.

Sulla base di questi elementi sono stati analizzati i valori immobiliari aventi per oggetto immobili simili, avvenute negli ultimi anni nella zona dove è ubicato il lotto immobiliare e/o in zone assimilabili del territorio comunale, con l'ausilio di un'indagine di mercato esperita presso operatori del settore e sulla base delle proprie conoscenze professionali.

Si espone di seguito il procedimento di calcolo per la determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Stima dei beni pignorati.



Superficie Commerciale: 144,00 mq

Valore unitario: 1.200,00 €/mq

Valore di Mercato: 1.200,00 €/mq x 144,00 mq = € 172.800,00

Adeguamenti e correzioni del Valore di Mercato:

<b>DEFINIZIONE VALORI</b>	<b>IMPORTI in Euro</b>
Valore di mercato	172 800,00
Riduzione 10% art 568 CpC	- 17 280,00
Riduzione oneri regolarizzazione urbanistica	- 100,00
Riduzione stato uso e manutenzione	
Riduzione stato possesso	
Riduzione vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	
Riduzione presumibili oneri gestione ordinaria per un biennio	- 2 000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>153 420,00</b>

Pertanto, tenuto conto delle riduzioni di cui sopra e dell'arrotondamento del valore finale, considerando la valutazione a corpo e non a misura, il valore di stima del lotto immobiliare è pari ad Euro 153.000,00 (euro centocinquantatremila/00).



## SEZ II – QUESITI

### QUESITO N. 3:

#### STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

##### Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo del CTU gli immobili pignorati erano utilizzati dal sig. \*\*\*\*\* , il quale ha esibito un contratto di locazione ad uso abitativo, allegato a questa procedura, stipulato con \*\*\*\*\*.

Il canone annuo è di € 6.000,00.

Il contratto sarebbe stato registrato in data 02/01/2023 come risulta da una presunta “Conferma ricezione” del 02/01/2023.

Stando tale data il contratto non sarebbe opponibile nei confronti del futuro acquirente perché registrato in data successiva all’Atto di Pignoramento, trascritto in data 20/01/2022.

##### Calcolo del canone di locazione

Fermo restando eventuali decisioni del GE in merito alla opponibilità del contratto di locazione sopra citato si riporta di seguito il calcolo del cosiddetto “giusto prezzo” del canone di locazione.

Si ricorda che ai sensi dell’art 2923 del Codice Civile:

*comma 1... le locazioni consentite da chi ha subito l'espropriazione sono opponibili all'acquirente se hanno data certa anteriore al pignoramento...*

*comma 2... in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni...*

Al fine di verificare invece quanto descritto dal comma 2 si procede con la determinazione del giusto prezzo





<b>Calcolo Valore Catastale</b>	<b>€</b>
Rendita Catastale	
Appartamento + soffitta	468,68
Autorimessa	63,21
totale Rendita	531,89
Rivalutazione rendita + 5%	558,48
coefficiente	120
<b>Valore Catastale</b>	<b>67 017,60</b>

<b>Calcolo Giusto Prezzo LOCAZIONE</b>	<b>€</b>
Valore minimo/Giusto prezzo Canone Annuo di Locazione pari al 10% Valore Catastale	6 701,76
Valore ridotto di 1/3	4 467,84
Canone Annuo da contratto di locazione	<b>6 000,00</b>
Giusto prezzo ridotto di 1/3	<b>4 467,84</b>

**Si ricava che il Canone da contratto di locazione è superiore del Giusto prezzo**

Alla luce dei calcoli riportati il canone annuo minimo da poter richiedere all'affittuario è pari ad € 4.467,84.

Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non risultano esistenti 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.

Non risultano esistenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Risulta nominato amministratore di condominio il sig. Montagna Pellicciari Roberto di G.C. sas Gestioni Condominiali, con sede in v Lana 73 a Modena. Il condominio è denominato Condominio Maira, oltretutto procedente nell'esecuzione in oggetto.

Dalle risultanze dei bilanci condominiali risulta quanto segue:

BILANCIO CONSUNTIVO 1/1/20-31/12/20:



- Spese di gestione ordinaria € 674,75 + quota inquilino € 552,55 = € 1227,30

BILANCIO CONSUNTIVO 1/1/21-31/12/21:

- Spese di gestione ordinaria € 543,72 + quota inquilino € 294,30 = € 838,02

BILANCIO CONSUNTIVO 1/1/22-31/12/22:

- Spese di gestione ordinaria € 593,50 + quota inquilino € 442,85 = € 1036,35

BILANCIO PREVENTIVO PERIODO 1/1/23-31/12/23:

- Spese di gestione ordinaria € 635,27 + quota inquilino € 320,36 = € 955,63

Si individua pertanto un importo delle spese di gestione pari al valore medio nei quattro anni dal 2020 al 2023 ammontante ad € 1014,00. Pertanto per il prossimo biennio si ipotizza una spesa complessiva delle spese di gestione ordinaria pari ad € 2000,00, portati in detrazione rispetto al valore di stima.

Ancora dai bilanci si ricava lo storico del saldo negativo a carico dell'esecutato:

BILANCIO CONSUNTIVO 1/1/20-31/12/20:

saldo negativo complessivo - € 6208,29

BILANCIO CONSUNTIVO 1/1/21-31/12/21:

saldo negativo complessivo - € 7254,21

BILANCIO CONSUNTIVO 1/1/22-31/12/22:

saldo negativo complessivo - € 10078,84

\* \* \*

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del GE per ogni eventuale chiarimento.

Sassuolo, 1 aprile 2023



IL CTU

Ing Pasquale Del Neso

**Allegati:**

Allegato A: Relazione senza nomi

Allegato A1: Estratto sintetico

Allegato B: documentazione fotografica

Allegato C: Planimetrie catastali, visure catastali aggiornate, elaborato planimetrico, regolarità edilizia (pratiche edilizie, stato legittimato, agibilità, collaudo statico)

Dichiarazione conformità impianti (elettrico, termoidraulico)

Rogito di compravendite 11/02/2002 rep 93670 notaio Mauro Rocca

Contratto di locazione

