

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giulia Lucchi**

\* \* \*

**N. 202/2020****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.ESEC.

Promosso da:

**Udienza 13/09/2022**

----- (Avv. -----)

**Ore 13:30**

Contro

-----

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Lucchi, con decreto in data 24/01/2022

nominava la scrivente Arch. Roberta Paglioli, con studio a Modena in Via F.

Guicciardini n° 135, Esperto stimatore che in data 17/02/2022 prestava giuramento

accettando così l'incarico; in seguito il Giudice rinviava l'udienza alla data del

13/09/2022 dando atto della sussistenza dei presupposti per le due proroghe richieste,

pertanto - previo controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567

secondo comma cpc - procede a rispondere ai seguenti 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto

reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità

dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più

ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in



luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

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

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

Al riguardo:

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

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



sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le

determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo

una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del

pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni

laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma

individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima,

dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo

(depositando altresì la documentazione acquisita);

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo

una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data

del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da

altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub),

l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere

meramente nominale senza ingenerare alcuna incertezza sull'oggetto del compendio

pignorato (nel senso cioè che vi sia corrispondenza biunivoca tra l'originario

identificativo catastale e le successive variazioni), l'esperto proseguirà nelle

operazioni di stima (precisando le variazioni intervenute);

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto *carattere*

*sostanziale* (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria

catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica delle p.lle), l'esperto

informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo

tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale



(difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non 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 (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).

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

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

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

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

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



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

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione 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 (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare 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 compendiata 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 (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.



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 abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

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

- 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.

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 \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto

stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui

è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure,

lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di

condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere

dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria *ex artt.* \_\_\_\_\_ (per il

fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in

zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino,

pari ad € \_\_\_\_\_, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra

indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale,



atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di

autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso

di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od

eccessivamente lunghe.

**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 da terzi, del titolo in

base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal

coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il

provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui

registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta

opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non

trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,

non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di

trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla

data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come

se fosse una nuda proprietà); ove l'immobile sia concesso in locazione verifichi la

data di registrazione e la scadenza del contratto; dia conto di eventuali disdette e

dell'eventuale data fissata per il rilascio ovvero dello stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio (sul punto, sentito il Custode giudiziario);

2. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul

bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il



suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);

3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

4. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

**QUESITO n. 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO *PRO QUOTA***

\* Non ricorre il caso.

\* \* \*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE



○ CONFINI

○ PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)

○ CORRISPONDENZA FRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ PARTI COMUNI E SERVITÙ

○ REGIME PATRIMONIALE

● PROVENIENZA

● ATTI PREGIUDIZIEVOLI

● REGIME FISCALE

● REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

○ INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ DESTINAZIONE URBANISTICA

● SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

● DESCRIZIONE

● SPESE DI GESTIONE

● CONSISTENZA COMMERCIALE

● METODO DI STIMA

● STIMA DEL VALORE DI MERCATO

\* \* \*

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in LOTTO UNICO.

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di

Modena in data ----- ai nn. ----- è stata pignorata, a favore della procedente

----- con sede in ----- (-- la piena proprietà degli immobili così di seguito

censiti:



al NCEU del Comune di Zocca, beni intestati a ----- con sede in ----- (--)

**proprietaria per 1/1 – Foglio 24**

- Part. 280, sub 4, Cat C/3, Piano S1-T, Via Vignolese n. 1370/C (laboratorio);

al NCEU del Comune di Zocca, beni intestati a ----- nato a ----- (--)

il 28/07/1954 - **proprietario per 1/1 – Foglio 24**

- Part. 280, sub 2, Cat C/3, Piano T, Via Vignolese n. 1370/C (laboratorio);
- Part. 280, sub 3, Cat A/3, Piano 1-T, Via Vignolese n. 1370/C (abitazione);
- Part. 280, sub 5, Cat C6, Piano S1, Via Vignolese n. 1370/C (autorimessa);

comprese le costruzioni esistenti e ad erigersi sugli immobili stessi, annessi, accessioni, attinenze, pertinenze e dipendenze, nulla escluso.

\* \* \*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

### LOTTO UNICO

Piena proprietà di fabbricati da terra a tetto sviluppati su due piani fuori terra e un piano interrato, il complesso edificato è composto da due laboratori di cui uno con ufficio, un'abitazione e un'autorimessa, con annessa area comune all'abitazione e all'autorimessa e corte comune all'intero compendio, il tutto sito nel Comune di Zocca (MO), in Via Vignolese n. 1370/C.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In base a quanto attestato dal certificato notarile depositato agli atti ai sensi dell'art.

567 c.p.c. i beni oggetto di stima risultano così identificati:

al NCEU del Comune di Zocca, beni intestati a ----- con sede in ----- (--)

**proprietaria per 1/1 – Foglio 24**

- Part. 280, sub 4, Cat C/3, Cl 2, 300 mq, Piano S1-T, R 1.239,50 €  
(laboratorio);



al NCEU del Comune di Zocca, beni intestati a ----- nato a ----- (--) il

28/07/1954 - **proprietario per 1/1** – Foglio 24

- Part. 280, sub 2, Cat C/3, Cl 2, 88 mq, Piano T, R 363,59 € (laboratorio);
- Part. 280, sub 3, Cat A/3, Cl 3, 7,5 vani, Piano 1-T, R 600,38 € (abitazione);
- Part. 280, sub 5, Cat C6, Cl 5, 78 mq, Piano S1, R 120,85 € (autorimessa);
- Part. 280; sub 6; BCNC area comune ai sub 3 e 4;
- Part. 280; sub 7; BCNC corte comune a tutti i sub del mappale 280.

### CONFINI

Immobili confinanti a corpo con: mappale 243 con soprastante fabbricato, mappali 295 e 333 liberi da fabbricati, altro foglio catastale, salvo altri, salvo variazioni intercorse.

### PROPRIETÀ

Per quanto riguarda il sub 4: ----- con sede in ----- (--) - CF ----- -  
**proprietaria per 1/1.**

Per quanto riguarda i sub 2, 3 e 5: a ----- nato a ----- (--) il ----- – CF  
----- - **proprietario per 1/1.**

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Sì, i beni pignorati hanno mantenuto nell'attualità la stessa identificazione catastale.

L'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei sub 2 e 5 risultano congruenti con l'attuale stato di fatto dei fabbricati, le planimetrie catastali dei sub 3 e 4 risultano NON congruenti con l'attuale stato di fatto per la presenza di diversi accessi esterni e partizioni interne per quanto riguarda il sub 4 e per la presenza di sottotetto accessibile dall'abitazione con scaletta interna per quanto riguarda il sub 3.

### PARTI COMUNI E SERVITÙ



Parti comuni: area comune ai sub 3 e 4 identificata con il sub 6, corte comune a tutti i sub del mappale 280 identificata con il sub 7.

Servitù: nessuna risultante dalla documentazione in atti.

### **REGIME PATRIMONIALE**

Il certificato notarile non riporta il regime patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisizione dei beni.

In data 29/03/2022 l'Avv. ----- depositava da parte della precedente l'estratto di matrimonio dell'esecutato, avvenuto in data 22/08/1976, facendo presente che, come emerge dalla relazione notarile di seguito citata, i beni oggetto di pignoramento sono beni personali non rientranti in regime di comunione dei beni.

### **PROVENIENZA**

In base a quanto attestato dal certificato notarile depositato agli atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio -----, all'esecutata ----- la particella 280 sub 4 è pervenuta per 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà per atto di compravendita Notaio ----- n° Rep. ----- del -----, trascritto in data ----- -- ai nn° -----.

In base a quanto attestato dal certificato notarile depositato agli atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio -----, all'esecutato ----- i sub 2, 3 e 5 sono pervenute quali beni personali per atto di divisione Notaio ----- di Modena n° Rep. ----- del -----, trascritto in data ----- ai nn° ----- da comunione con ----- nata a ----- (-- il -----, ----- nata a ----- (-- il -----, -- ----- nato a ----- (-- il -----.

Risulta trascritta in data ----- ai nn° ----- accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio ----- n° Rep. ----- del -----.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**



In base a quanto attestato dall'idoneo certificato notarile depositato agli atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio -----, con aggiornamento alla data del 23/09/2020 e integrazione del 2/11/2020, i beni hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca in rinnovazione di ipoteca**

**volontaria** iscritta al n. ----- in data ----- a garanzia di mutuo concesso con atto del ----- Notaio ----- rep. ----- a favore di ----  
----- con sede a -----, CF ----- (domicilio ipotecario eletto: ----, sede di -----) contro ----- nato a ----- (-- il ----- – CF -----  
----- per la piena proprietà di 2/3 e per la quota di 1/3 per la nuda proprietà sopra le particelle 280 sub 2, 3 e 5,  
----- nata a ----- (-- il ----- – CF ----- per la quota di 1/3 di usufrutto sopra le particelle 280 sub 2, 3 e 5, capitale Euro 77.468,53 ipoteca Euro 154.937,07 e durata 7 anni;

**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca volontaria a garanzia di**

mutuo concesso con atto del ----- Notaio ----- rep. ----- a favore di ----- con sede a ---, CF ----- (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede legale) contro ----- con sede in ---- (-- - CF -----  
----- per 2/3 per la piena proprietà e per 1/3 per la nuda proprietà sopra la particella 280 sub 4,  
----- nato a ----- (-- il ----- – CF -----per la piena proprietà di 2/3 in regime di bene personale e per la quota di 1/3 per la nuda proprietà in regime di bene personale sopra le particelle 280 sub 2, 3 e 5,  
----- nata a Montese (MO) il ----- – CF ----- per la quota di 1/3 di usufrutto sopra le particelle 280 sub 2, 3, 4 e 5 in qualità di terzo



datore, capitale Euro 200.000,00 ipoteca Euro 400.000,00 e durata 10 anni;

**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca legale ai sensi Art.77 DPR 602/73**

modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 nascente da atto del -----

di ----- con sede a ----- CF 0----- (domicilio ipotecario eletto: -

-----, -----) contro ----- nato a ----- (-- ) il ----- -

CF ----- per la nuda proprietà di 1/3 sopra le particelle 280 sub 2,

3 e 5 e per la piena proprietà di 2/3 per la nuda proprietà sopra le particelle

280 sub 2, 3 e 5, capitale Euro 9.852,37 ipoteca Euro 19.704,74 (la formalità

riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione);

**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca legale ai sensi Art.77 DPR 602/73**

modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 nascente da atto del -----

--- di ----- con sede a ----- rep. ----- a favore di -----

con sede a ----- CF ----- (domicilio ipotecario eletto -----, Via --

-----) contro ----- con sede in ----- (-- ) - CF ----- per 2/3

per la piena proprietà e per 1/3 per la nuda proprietà sopra la particella 280

sub 4, capitale Euro 35.677,78 ipoteca Euro 71.355,56;

**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca legale ai sensi Art.77 DPR 602/73**

modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01 nascente da atto del -----

-- di ----- con sede a ----- rep. ----- a favore di -----

----- con sede a ----- CF ----- (domicilio ipotecario eletto -----,

Via -----) contro ----- nato a ----- (-- ) il ----- - CF ---

----- per la nuda proprietà di 1/3 sopra le particelle 280 sub 2, 3 e 5 e

per la piena proprietà di 2/3 per la nuda proprietà sopra le particelle 280 sub

2, 3 e 5, capitale Euro 91.778,05 ipoteca Euro 183.556,10 (la formalità

riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione);



**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca legale** derivante da ruolo

Art.77 DPR 602/ del 24/03/2011 di ----- con sede a ----- rep.

----- a favore di ----- con sede a ----- CF -----

(domicilio ipotecario eletto n. -----) contro ----- con sede in ----

a (--) - CF ----- sopra la particella 280 sub 4, capitale Euro 67.770,83

ipoteca Euro 135.541,66;

**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca conc amministrativa**

riscossione derivante da ruolo di avviso e addebito esecutivo del ----- di -

-----di ----- rep. ----- a favore di ----- con sede a ----- CF

----- (domicilio ipotecario eletto Modena - -----) contro

-----, con sede in ----- (--) - CF ----- sopra la particella 280 sub

4, capitale Euro 189.712,96 ipoteca Euro 379.425,92;

**iscrizione n. ----- del ----- ipoteca conc amministrativa**

riscossione derivante da ruolo di avviso e addebito esecutivo del ----- di

----- di ----- rep. ----- a favore di ----- con sede a ----

----- CF ----- (domicilio ipotecario eletto -----, Via -----)

contro ----- nato a ----- (--) il ----- – CF ----- sopra

le particelle 280 sub 2, 3 e 5, capitale Euro 61.025,79 ipoteca Euro

122.051,58;

**trascrizione n. ----- del ----- verbale di pignoramento notificato**

dall'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Modena in data ----- al rep.

--- a favore di ----- con sede a ----- CF 0----- contro ----

----- con sede in ----- (--) - CF ----- sopra la particella 280

sub 4 e contro ----- nato a ----- (--) il ----- – CF -----

--- sopra le particelle 280 sub 2, 3 e 5.



### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. per quanto riguarda il solo sub 4, intestato a società, e sarà soggetta a tassa di registro per i sub 2, 3 e 5.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Come risulta da accesso agli atti presso gli uffici preposti, la costruzione del compendio immobiliare è iniziata in data successiva al 1/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PdC n° 987 prot. 1397 del 9/03/1984 e abitabilità n° 987 del 11/07/1987 per la “nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione rurale”;
- Autorizzazione prot. 1424 del 6/04/1987 per “realizzazione di deposito Gpl”;
- Sanatoria prot. 5168 del 13/08/1987 e abitabilità e/o servibilità prot. 4066 del 31/05/1995 per “ampliamento fabbricato ad uso stalla”;
- Concessione Edilizia n° 1508 prot. 630 del 20/02/1989 e abitabilità n° 987 del 11/07/1987 per la “nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione rurale”;
- Autorizzazione Edilizia prot. 5897 del 13/09/1990 per “aperture di finestre nella soffitta”;
- Sanatoria n° 104 prot. 1873 del 1/03/1995 e abitabilità e/o servibilità prot. 1873 del 20/05/1997 per “ampliamento fabbricato civile al piano seminterrato e realizzazione di garage”;
- Sanatoria n° 105 prot. 1874 del 1/03/1995 per “ampliamento fabbricato ad uso laboratorio artigianale”;
- CIA prot. 4824 del 23/06/1999 per “opere di finitura interna ed esterna del fabbricato ad uso laboratorio artigianale”;
- CIA prot. 6624 del 24/09/2001 per “realizzazione di muro di contenimento in



c.a. in prossimità del confine”.

Il compendio esaminato non è divisibile senza la realizzazione di opere interne, in quanto le unità immobiliari ad uso laboratorio sono comunicanti fra loro e una delle due è a sua volta comunicante con l’abitazione. Inoltre, l’autorimessa e la corte risultano spazi accessori dei fabbricati principali.

Dal confronto fra lo stato di fatto legittimato e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità: per quanto concerne il sub 4 (laboratorio con ufficio), presenza di partizioni interne a tutta altezza nella zona ufficio, diversa conformazione e distribuzione di porte e finestre al piano seminterrato, presenza di partizione interna nel deposito al piano interrato, tutte sanabili per mezzo di opere di rimozione delle partizioni interne e ripristino dei prospetti legittimati o per mezzo di pratica edilizia e aggiornamento della planimetria catastale congruenti con lo stato di fatto, il deprezzamento causato dal costo di tali attività si quantifica in D1 = - 3.000,00 Euro.

Il compendio è regolarmente commerciabile, procedendo con sanatoria per la regolarizzazione edilizia e catastale o con opere di ripristino dello stato di fatto legittimato del sub 4, entro 120 giorni dalla vendita del bene.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 14/2022 Prot. 4687/2022 del 21/03/2022 attesta che il terreno distinto in catasto al foglio 24 mappale 280 del comune di Zocca risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Zona agricola di interesse paesistico ambientale E 3.3;
- il mappale 280 del foglio 24 ai sensi del P.T.C.P. 2009 ricade all’interno di un nodo ecologico complesso art. 28, in zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale art. 39, in zona di particolare interesse



paesaggistico e ambientale soggetta a Decreto di Tutela art. 40;

- il mappale 280 del foglio 24 ai sensi del P.T.C.P. 2009 ricade all'interno del Parco Regionale dei Sassi di Roccamalatina, in Area Contigua;
- il mappale 280 del foglio 24 ai sensi del P.T.C.P. 2009 ricade all'interno di un'area vincolata, di protezione ambientale, ai sensi della L. 431/1985 x Decreto "Galassini".

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile identificato con il sub 3 è occupato dall'esecutato, che vi risiede in assenza di minori. Gli immobili ai sub 2, 3 e 5 con destinazione d'uso non abitativa, sono attualmente nella disponibilità dell'esecutato.

### DESCRIZIONE

L'oggetto di relazione è un complesso di fabbricati costruiti e ampliati in momenti diversi, costituito da un'abitazione al primo piano e due laboratori al piano terra di cui uno con ufficio, una autorimessa e locali accessori al piano interrato, con annessa corte comune alle predette unità, ad eccezione di area comune alla sola abitazione e all'autorimessa, il tutto sito nel Comune di Zocca (MO), in Via Vignolese n. 1370/C. Si accede ai beni sopra descritti da una diramazione di Via Vignolese, in zona collinare panoramica.

Il complesso edificato è frutto di successivi interventi di costruzione, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso iniziati nel 1984 e proseguiti fino al 2001 con opere di contenimento del terreno.

Articolazione del laboratorio con ufficio (sub 4): al piano terra, il laboratorio ha altezza 3.40 m ed è accessibile da portone carrabile, internamente è comunicante con l'altro laboratorio al sub 2 tramite porta a vetri, e alla zona uffici tramite disimpegno accessibile dall'esterno e che distribuisce anche l'antibagno e il bagno. Al piano



seminterrato, non comunicante e accessibile dall'esterno, si trova un deposito con altezza di 2,65 m.

Articolazione interna dell'abitazione (sub 3): al piano terra, ampio ingresso accessibile dall'esterno e comunicante con il laboratorio, dall'atrio una scala interna conduce all'appartamento al primo piano, dove da un secondo ingresso si accede al soggiorno, alla zona pranzo comunicante con cucinotto, al disimpegno notte che distribuisce tre camere da letto e due bagni. La soffitta finestrata, attualmente allo stato grezzo, è accessibile tramite scaletta in legno removibile collocata in ripostiglio comunicante con l'ultimo pianerottolo della scala principale. Dalla zona pranzo e dal soggiorno si accede ad un balcone che si sviluppa su tre lati dell'edificio.

Articolazione del laboratorio artigianale (sub 2): sviluppato interamente al piano terra, si compone di due vani principali comunicanti fra loro tramite ampio varco ed accessibili da portone carrabile, il vano di dimensioni minori è comunicante con l'ingresso dell'abitazione tramite porta, mentre l'altro, dotato di bagno con antibagno, è messo in comunicazione con il laboratorio da un'ampia porta a vetri.

Articolazione dell'autorimessa (sub 5): sviluppata interamente al piano seminterrato, si compone di un vano principale con portone sul lato corto, e due vani ripostiglio di dimensioni minori sul lato opposto.

La dotazione impiantistica è sufficiente: illuminazione sotto traccia nell'abitazione, fornitura acqua autonoma, gas per usi domestici, riscaldamento autonomo con termoventilconvettori; i laboratori sono dotati di impianto di illuminazione e idrosanitario nei bagni, l'ufficio è riscaldato con stufa elettrica; l'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione e fornitura acqua in uno dei due ripostigli. Il grado di finitura è sufficiente negli spazi produttivi e discreto nell'abitazione: finestre in legno con vetro vetrocamera; porte interne e portoncino in legno; scuri in legno; pavimenti e



rivestimenti ceramici; pareti interne intonacate e tinteggiate (ad accezione della soffitta), pareti esterne intonacate e non tinteggiate.

### SPESE DI GESTIONE

Il fabbricato non è gestito da Amministratore del condominio.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

**Criteri di misurazione:** con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662” la superficie commerciale è stata determinata comprendendo: per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma delle superfici dei locali principali, e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm., per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune, per il 60% la superficie delle soffitte comunicanti, per il 40% la superficie della cantina.

**Consistenza del bene:** la superficie commerciale del cespite determinata secondo i criteri sopra esposti, attraverso misurazioni derivanti dagli elaborati grafici reperiti e incrociate con il rilievo a campione di misure in loco, è la seguente:

Abitazione (sub 3)	129,00 mq
Balcone (sub 3)	$30,00 \text{ mq} \times 0,4 = 12,00 \text{ mq}$
Laboratorio (sub 4)	334,00 mq
Laboratorio (sub 2)	95,00 mq
Autorimessa (sub 5)	$88,00 \text{ mq} \times 0,5 = 44,00 \text{ mq}$

**TOT. Sup commerciale abitativa A) = 185,00 mq (sub 3 e 5)**

**TOT. Sup commerciale artigianale B) = 429,00 mq (sub 2 e 4)**



### METODO DI STIMA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, e cioè del più probabile prezzo per il quale il cespite può essere compravenduto alla data della valutazione, si procederà utilizzando il **metodo del confronto di mercato**, che prevede la comparazione dell'immobile oggetto di stima con un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto, oppure, in mancanza di tali dati, si procederà assumendo i valori relativi all'offerta di beni simili, opportunamente ridotti in considerazione della consueta trattativa in fase di vendita.

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo che un acquirente potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore siano ben informati e agiscano con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni. Trattandosi di una procedura esecutiva le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita, inoltre il venditore, pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato senza margine di trattativa. Per tali ragioni, al fine di aumentare la commerciabilità del bene e favorire una conclusione positiva della procedura esecutiva, in accordi con gli artt. 568 e 571 co.2° del cpc, si reputa opportuno applicare al valore stimato una **riduzione pari al 5% circa** del valore di mercato del bene.

La valutazione finale dell'immobile, dopo tale riduzione ed effettuati gli opportuni arrotondamenti, è da considerarsi a corpo e non a misura, variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO

In base a quanto osservato durante il sopralluogo e brevemente descritto in



precedenza, tenuto conto dell'ubicazione del bene e della sua destinazione d'uso, dell'indagine di mercato, della commerciabilità del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dei criteri di valutazione sopra esposti e dell'attuale fase di recessione del mercato immobiliare, si ritiene di poter stimare il valore del lotto come di seguito riportato.

Sup. comm. A): 185,00 mq

VM A) unitario = 800,00 €/mq

VM A) = 185,00 mq x 800,00 €/mq = 148.000,00 €

Sup. comm. B): 429,00 mq

VM B) unitario = 430,00 €/mq

VM B) = 429,00 mq x 430,00 €/mq = 184.470,00 €

Deprezzamento D1 = - 3.000,00 Euro

VM TOT. = 148.000,00 € + 184.470,00 € - 3.000,00 € = 329.470,00 €

**Prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 5% e arrotondamento**

**P = 315.000,00 €**

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Modena, 7/07/2022

L'ESPERTO

Arch. Roberta Paglioli

Allegati:

- Documentazione fotografica



- Relazione notarile
- Estratto di mappa catastale
- Elaborato planimetrico catastale
- Planimetria catastale
- Visure catastali
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Pratiche edilizie
- Certificato di abitabilità

