

TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 162/2024 E.I.

RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA ESTIMATIVA

G.E.: Dott. Umberto Ausiello

C.T.U.: arch. Renato Nicolini

Prossima Udienza: 07/10/2025 ore 11:00

RICORRENTE (Creditore):
BPER BANCA S.p.a.

CONTROPARTE (Debitore):
X XXXXXXXXX XXX

INDICE

| | |
|----------------------------|---------|
| PREMESSA_____ | pag. 3 |
| CONTROLLO PRELIMINARE_____ | pag. 11 |

RELAZIONE DI STIMA

| | |
|---|---------|
| Risposta al quesito 1) - Identificazione catastale dei beni (LOTTI 1 e 2)_____ | pag. 12 |
| Risposta al quesito 2) - Sommara descrizione dei beni | |
| Descrizione sommaria del fabbricato a cui appartengono i LOTTI 1 e 2_____ | pag. 17 |
| Descrizione sommaria del LOTTO 1_____ | pag. 17 |
| Descrizione sommaria del LOTTO 2_____ | pag. 17 |
| Risposta al quesito 2.1) - Indagine edilizia e urbanistica_____ | pag. 18 |
| Risposta al quesito 2.2) - Verifica del regime di edilizia residenziale pubblica_____ | pag. 19 |
| Risposta al quesito 2.3) - Verifica di contributi pubblici per il sisma del 2012_____ | pag. 19 |
| Risposta al QUESITO 3) - Stato di possesso_____ | pag. 19 |
| Risposta al QUESITO 4) – Formalità, vincoli e oneri_____ | pag. 19 |
| Risposta al QUESITO 5) – Formalità, vincoli e oneri da cancellare_____ | pag. 21 |
| Risposta al QUESITO 6) – Regolarità edilizia e urbanistica_____ | pag. 21 |
| Risposta al QUESITO 7) – Sanabilità delle parziali difformità_____ | pag. 22 |
| Risposta al QUESITO 8) – Censo, livello e uso civico_____ | pag. 23 |
| Risposta al QUESITO 9) – Procedura espropriativa per pubblica utilità_____ | pag. 24 |
| Risposta al QUESITO 10) – Spese fisse di gestione o di manutenzione_____ | pag. 24 |

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

| | |
|---|---------|
| DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO A CUI APPARTENGONO I LOTTI 1 e 2 | pag. 24 |
| DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1 | pag. 26 |
| DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 2 | pag. 30 |
| CRITERIO DI STIMA_____ | pag. 35 |
| VALUTAZIONE LOTTO 1 | |
| FONTI DI INFORMAZIONE | pag. 36 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA_____ | pag. 38 |
| VALUTAZIONE LOTTO 2 | |
| FONTI DI INFORMAZIONE_____ | pag. 39 |
| ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA | pag. 40 |
| CONCLUSIONI | pag. 41 |
| ALLEGATI_____ | pag. 41 |

TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
III.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedura esecutiva contro
X XXXXXXXXX XXX

PREMESSA

In data 17/04/2025 il sottoscritto arch. Renato NICOLINI, con studio professionale in Nonantola (MO) via Torre n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Modena al n. 462 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale, accettava l'incarico del Tribunale di Modena sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico e gli venivano posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta.

CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e 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).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

All'esito di tale controllo preliminare:

- **se per tutti o parte dei beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente, detta circostanza, al GE affinché siano adottati gli opportuni provvedimenti, senza procedere oltre; analogamente, nell'ipotesi in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena;**
- **se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa e idonea, proceda secondo i successivi quesiti;**

QUESITI

per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

- 1) **l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**
- 2) **una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa**

sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omesso inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

2.3) la verifica, in ipotesi di immobili che abbiano beneficiato o siano beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, dell'entità degli importi erogati e dell'andamento delle lavorazioni mediante apertura di apposito ticket dinanzi alle competenti autorità in conformità alle istruzioni impartite da questo Ufficio con Circolare dell'11 marzo 2025;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato e incaricato della loro acquisizione;

4) 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;

- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 8) *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;*
- 9) *l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 10) *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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Sulla base di quanto accertato

DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che:

- *nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;*

- **nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione;**
- **nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; ovvero A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita. L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.**

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'All. A) alla relazione di stima secondo lo schema sintetico sotto indicato (v. infra).

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.).

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.

NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

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

- **verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai fini della valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;**
- **proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.**

L'esperto, terminata la relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., provvederà a trasmetterla al Notaio, qui nominato, per le opportune verifiche preliminari alla vendita nonché a depositarla nel fascicolo telematico, allegando alla stessa le relative planimetrie (catastini e piante dello stato attuale) e la documentazione fotografica; copia della stessa, omessa ogni generalità in essa e negli allegati di cui appresso; il riepilogo o descrizione finale (All. A) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sia indicato: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); la sintesi descrittiva per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità (All.G).

Nello stesso termine, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; avvertendo le parti che potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le medesime modalità.

In ogni caso, l'esperto dovrà intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

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

AUTORIZZA l'esperto:

- **all'uso di mezzo proprio, con esonero della P.A. da ogni responsabilità**
- **ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;**

- *ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

A tal fine, visto l'art. 213 c.p.c., pacificamente applicabile anche al processo esecutivo, ASSEGNA agli enti preposti termine massimo di giorni 30 dalla richiesta del suindicato ausiliare del giudice per evaderla, dando atto che eventuali ritardi saranno valutati ai fini dell'ipotesi di reato di cui all'art. 328 c.p.

- *ad accedere ai beni immobili pignorati per il sopralluogo indispensabile all'esecuzione dell'incarico conferito. In caso di difficoltà nell'accesso dipendenti dalla mancata collaborazione del debitore ovvero degli occupanti, l'esperto dovrà contattare il custode IVG contestualmente qui nominato, onde concordare con esso tempi e modalità di accesso;*

Le operazioni devono essere compiute in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal G.E.; in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia essa debitrice o creditrice, giacché le eventuali "trattative" che le parti volessero spontaneamente intavolare non costituiscono motivo di sospensione delle operazioni peritali (per cui l'esperto non potrà avanzare alcuna richiesta di chiarimento al G.E. al riguardo); informi, nel caso, le parti che l'esecuzione può essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della parte medesima, nella sussistenza dei presupposti di legge.

L'esperto è tenuto a portare a termine le proprie operazioni con la massima puntualità, anche al fine di evitare il differimento dell'udienza già fissata ex art. 569 c.p.c. nell'ottica del rispetto del principio della ragionevole durata del processo, ex artt. 111 Cost e 6 CEDU. Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico. Ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al G.E).

La mancata risposta (o necessità di integrazione) anche ad uno solo dei quesiti impedirà la liquidazione del compenso e delle spese (dovendosi considerare l'incarico come non espletato e rendendosi necessario provvedere al suo completamento).

Dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, in data 07 luglio 2025 alle ore 15.00 è stato effettuato il **sopralluogo** (vedi ALLEGATO B), preventivamente organizzato dal

Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Modena, nelle unità immobiliare poste a Sassuolo (MO) in Piazzale Domenico Gazzadi n. 1, 2 e 3 e in via Felice Cavallotti n. 38, in presenza del sig. XXXXXXXX XXXXXX, in qualità di legale rappresentante de X XXXXXXXX XXX XXXXXXXX eseguita e dell'incaricato dell'IVG (custode giudiziario) sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

CONTROLLO PRELIMINARE

Si è proceduto alle seguenti verifiche.

Riguardo alla completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c., si precisa che:

- il creditore ha depositato sia i **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni** gravanti sui beni pignorati, che la **Certificazione Notarile sostitutiva** della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma della Dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna con studio in Galleria Del Toro, 3;
- la Certificazione si estende per un **periodo pari a venti anni a ritroso** dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; la Certificazione Notarile Sostitutiva risale sino ad un **atto di acquisto** a ministero Notaio BERTANI ROBERTO del 25/01/1999 Rep. 67888, trascritto a Modena – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'art. Reg. Part. 2296 Reg. Gen. 3510 del 12/02/1999 (vedi ALLEGATO F) derivativo od originario trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre:

- il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa (foglio 27 NCEU Comune di Sassuolo), mentre non ha depositato l'**estratto catastale (visure catastali) attuale** e neppure l'**estratto catastale (visure catastali) storico** che si allegano alla presente (vedi ALLEGATI D1 e D2); nel medesimo periodo (ventennio) preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni non si sono rilevate variazioni come risulta dall'estratto storico;
- nella Certificazione Notarile sostitutiva sono correttamente indicati i **dati catastali attuali e storici** degli immobili pignorati;

- il creditore precedente **non ha depositato il certificato di stato civile** dell'esecutato in quanto quest'ultimo non è persona fisica, ma una società;
- gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del **Tribunale di Modena**.

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che il debitore esecutato risulta essere:

X XXXXXXXX XXX (C.F. XXXXXXXXXXXXX), con sede in XXXXXXXXXXXXX (XX), Via X. XXXXXX n. X, lo scrivente risponde ai quesiti sopraelencati e dai quali risultano:

Risposta al QUESITO 1) – Identificazione catastale dei beni

I **beni pignorati oggetto di esecuzione immobiliare** costituiscono un fabbricato sito nel Comune di Sassuolo (MO) in piazzale Domenico Gazzadi 1, 2 e 3 angolo via Felice Cavallotti 38, in **piena proprietà, per l'intero**. In considerazione del fatto che i beni hanno destinazioni catastali diverse ed accessi autonomi rispetto alle strade pubbliche e al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, vengono individuati **due lotti separati**.

Nello specifico:

- **LOTTO 1** costituito da:
 - **Bene A) - negozio** posto al piano terra, con accesso da Piazzale Domenico Gazzadi n. 1; Confini: a NORD Piazzale Gazzadi, a SUD con altro negozio di proprietà, a EST con abitazione di proprietà e a OVEST con via Felice Cavallotti;
 - **Bene B) – negozio** posto al piano terra, con accesso da Felice Cavallotti n. 38; Confini: a NORD con altro negozio di proprietà, a SUD con mappale 299, a EST con abitazione di proprietà e mappale 298, a OVEST con via Felice Cavallotti;
- **LOTTO 2** costituito da:
 - **abitazione** posta e sviluppata ai piani Terra, S1, 1, 2, 3, 4 e 5 con accesso da Piazzale Gazzadi n. 2-3; Confini: a NORD con Piazzale Gazzadi, a SUD con mappale 299, a EST con mappale 298 e a OVEST con via Felice Cavallotti;

Il tutto riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (I462) (MO) come segue:

| LOTTO 1 | | | | | | | | |
|---------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Bene | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (mq o vani) | Superficie catastale | Rendita (euro) |
| A) Negozio | 27 | 297 | 1 | C/1 | 13 | 19 mq | 25 mq | 384,66 |
| B) Negozio | 27 | 297 | 2 | C/1 | 10 | 23 mq | 26 mq | 294,59 |

| LOTTO 2 | | | | | | | | |
|------------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------------------|----------------------|----------------|
| Bene | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza (mq o vani) | Superficie catastale | Rendita (euro) |
| Abitazione | 27 | 297 | 3 | A/3 | 1 | 9,5 vani | 248 mq | 515,17 |

INDIVIDUAZIONE FOTOGRAFICA DEI LOTTI 1 e 2



LOTTO 1



Bene A) Negozio - sub 1



Bene B) Negozio - sub 2

LOTTO 2



Abitazione - sub 3

Tutti i suddetti beni di vendita risultano intestati a:

X XXXXXXXXX XXX (CF XXXXXXXXXXXXX) con sede in XXXXXXXXXXXXX (XX) - Diritto di: Proprietà per 1/1.

Le suddette risultanze catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Inoltre, si è proceduto ad acquisire le relative planimetrie catastali (non esiste un elaborato planimetrico). L'esito del sopralluogo ha evidenziato:

LOTTO 1

per il bene A) – negozio sub 1 - le seguenti parziali difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali consistenti in:

1. demolizione di buona parte della muratura di separazione con il bene B) sub 2, creando di fatto uno spazio unico di vendita condiviso tra i due negozi;
2. formazione di una “nuova” finestra/vetrina prospiciente Piazzale Gazzadi;
3. trasformazione della finestra prospiciente via Felice Cavallotti in vetrina su strada;

per il bene B) – negozio sub 2 - le seguenti parziali difformità interne consistenti in:

4. demolizione di buona parte della muratura di separazione con il bene A) sub 1, creando di fatto uno spazio unico di vendita condiviso tra i due negozi;
5. formazione, in prossimità del disimpegno del locale “cesso”, di un ulteriore piccolo locale adibito a retro negozio con la costruzione di una parete divisoria;
6. il serramento della vetrina non contiene più l'ingresso ma è stato totalmente dedicato ad esposizione commerciale.

LOTTO 2

Per l'abitazione sub 3 - le seguenti parziali difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali consistenti in:

- piano 3°:
 - A. formazione di una “nuova” finestra su Piazzale Gazzadi nel locale “soffitta” posto in angolo Piazzale Gazzadi angolo via Cavallotti;
 - B. demolizione della scala che conduceva alla terrazza e aumento del locale “soffitta” posto a sud prospiciente via Cavallotti tramite la demolizione della muratura divisoria;
 - C. demolizione del muro divisorio tra i locali “corridoio delle soffitte” e “soffitta” posti a est prospiciente Piazzale Gazzadi, con creazione di fatto di un unico locale destinato sempre a “soffitta”;

D. demolizione della scala che conduceva al piano 4° e spostamento della stessa (in legno) a ridosso della muratura posta a confine sud;

- piano 4°:

E. demolizione della seconda parte (verso sud) della muratura di spina ortogonale al fronte su Piazzale Gazzadi e aumento della superficie accessoria (soffitta) in corrispondenza della scala demolita che conduceva alla terrazza;

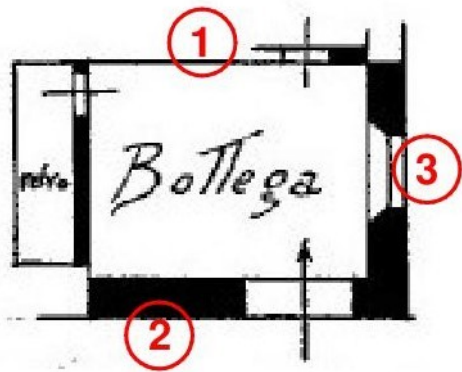
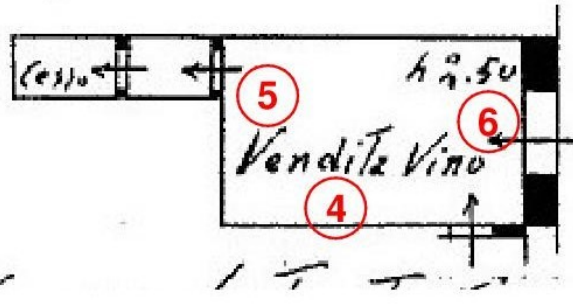
F. demolizione dei divisori interni con creazione di un unico locale destinato a “solaio”;

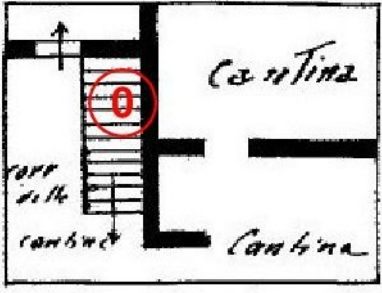
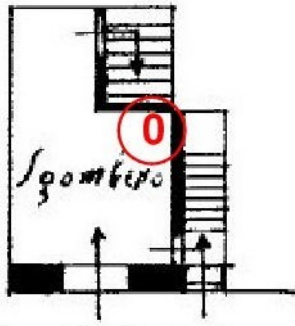
G. formazione di una scala totalmente precaria e insicura dal piano 4° alla terrazza, posizionata in proiezione della scala che collega il piano 3° al 4°;

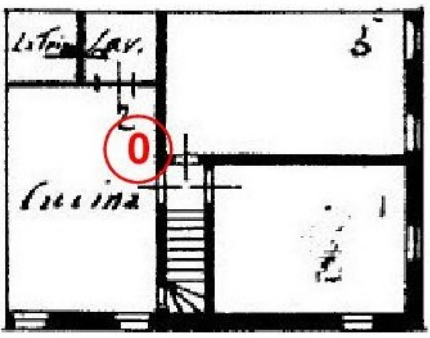
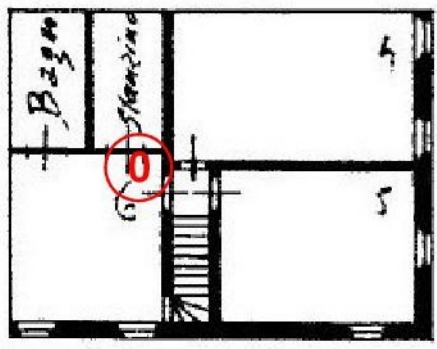
Tali parziali difformità (tranne la n. 2.) verranno sanate e catastalmente corrette in seguito alla presentazione in Comune della S.C.I.A. in sanatoria di cui si scriverà nelle successive risposte ai quesiti 6) e 7). Per la parziale difformità n. 2. è necessario la remissione in pristino come meglio specificato nelle successive risposte ai quesiti 6) e 7).

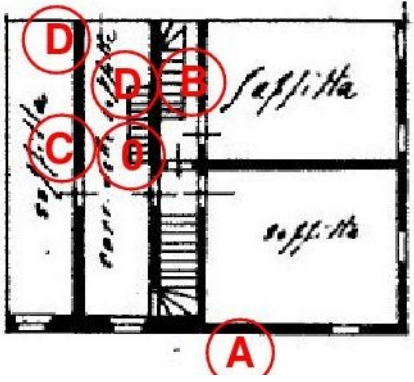
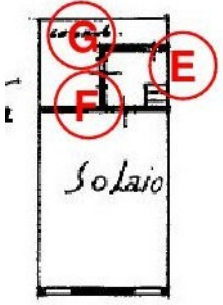
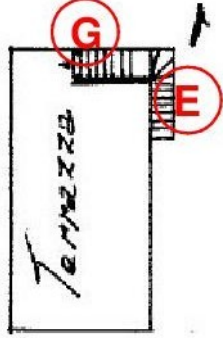
Inoltre, è stato rilevato nei vari piani un disallineamento (di circa cm 25), indicata come difformità 0), del muro “di spina” perpendicolare al muro di confine posto a sud rispetto allo stesso che sostiene la scala dell’abitazione (vedi per es. FOTO 24 nella parte destra sopra la porta). Tale incongruenza non costituisce significativa difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le varie difformità sono indicate nelle seguenti piante (**NON IN SCALA**) tratte dalle planimetrie catastali.

| | |
|---|--|
|  |  |
| LOTTO 1 - Bene A) – Negozio sub 1 (piano terra) | LOTTO 1 - Bene B) – Negozio sub 2 (piano terra) |

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>LOTTO 2 – Abitazione sub 3 (piano interrato)</p> | <p>LOTTO 2 – Abitazione sub 3 (piano terra)</p> |

| | |
|--|---|
|  |  |
| <p>LOTTO 2 – Abitazione sub 3 (piano primo)</p> | <p>LOTTO 2 – Abitazione sub 3 (piano secondo)</p> |

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| <p>LOTTO 2 – Abitazione sub 3 (piano terzo)</p> | <p>LOTTO 2 – Abitazione sub 3 (piano quarto)</p> | <p>LOTTO 2 – Abitazione sub 3 (piano quinto/terrazza)</p> |

Risposta al QUESITO 2) – Sommaria descrizione dei beni

FABBRICATO A CUI APPARTENGONO IL LOTTO 1 e 2

Il fabbricato che comprende i due lotti individuati è di tipo “a cortina” ed è situato in angolo tra piazzale Gazzadi e via Cavallotti all'interno del Centro Storico di Sassuolo. Dista circa duecento metri da Piazza Martiri Partigiani e dal relativo accesso (via Rocca) al Palazzo Ducale. Si tratta di un edificio residenziale con attività commerciali al piano terra.

LOTTO 1

Rappresenta la parte commerciale dell'edificio posta al piano terra e comprende i **due negozi**.

Il bene A) – **negozio sub 1** è in angolo tra piazzale Gazzadi e via Cavallotti. Consta di una vetrina/ingresso su piazzale Gazzadi, una finestra/vetrina su piazzale Gazzadi e un'altra vetrina su via Cavallotti. Comprende uno spazio di vendita e di un piccolo retro nel sottoscala.

Il bene B) – **negozio sub 2** è prospiciente via Cavallotti con vetrina. Internamente possiede uno spazio di vendita, un retro e un locale denominato “cesso” con disimpegno.

Attualmente lo **spazio vendita dei due negozi è unico e condiviso**, in quanto nel corso del tempo è stata demolita buona parte della muratura che li separava, ancora visibile sulle planimetrie catastali dei sub 1 e 2; inoltre, l'ingresso al bene B) avviene tramite il bene A) a causa del fatto che la vetrina del bene B) è stata dedicata totalmente ad esposizione commerciale.

LOTTO 2

Rappresenta la parte residenziale dell'edificio e comprende un'**abitazione** con “pertinenze esclusive accessorie “e di “ornamento” comunicanti con i vani principali, identificata al **sub 3**.

In particolare consta di cinque piani fuori terra e uno interrato. Al piano terra sono situati l'accesso pedonale dell'abitazione dal piazzale Gazzadi e un locale di “sgombero” della stessa (accessibile mediante portone da piazzale Gazzadi). Il piano interrato è costituito da due cantine più una cantinetta a servizio dell'abitazione e relativo corridoio, direttamente raggiungibili mediante scala in muratura dal locale denominato “sgombero” al piano terra. Il primo piano e il secondo sono destinati entrambi all'abitazione, mentre il

terzo e quarto piano da soffitte e solaio. Al quinto piano è presente una terrazza con vista sul centro storico.

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive dei due immobili del **LOTTO 1**, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, essendo entrambi BENI STRUMENTALI si ritiene che:

- in caso di aggiudicazione ad un privato la vendita sarà esente da I.V.A.;
- in caso di aggiudicazione ad una persona giuridica o altro soggetto passivo IVA, la società esecutata può esercitare l'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Per **LOTTO 2**, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, essendo immobile abitativo, la vendita immobiliare sarà esente da I.V.A., in quanto la cessione viene effettuata da soggetto diverso dall'impresa di costruzione/ristrutturazione.

Risposta al QUESITO 2.1) – Indagine edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo è emersa una sola pratica edilizia riguardante l'edificio comprendente i LOTTI 1 e 2:

- **Autorizzazione edilizia** rilasciata dal Comune di Sassuolo in data 18 settembre 1993 Prot. n. 11573 Pratica n. 298 per "manutenzione straordinaria alla copertura del fabbr. di P.le gazzadi 10/Cavallotti".

Non risultano depositate pratiche di licenze o concessioni edilizie che hanno legittimato la costruzione del fabbricato, tanto meno di relative **pratiche di abitabilità o di agibilità**.

Inoltre, non è stato possibile effettuare ulteriori ricerche presso l'Archivio Storico Comunale perché chiuso per ristrutturazione fino a data da destinarsi (così mi è stato riferito con mail dalla Responsabile dell'Archivio). Presso l'Archivio di Stato di Modena non risulta alcun progetto edilizio (es. piante, sezioni e prospetti) relativo ai cespiti eseguiti.

Viste le **planimetrie catastali**:

- n. 22546529 del 12 gennaio 1940 relativa al F. 27 Part. 297 sub 1 (negozi);
- n. 22546530 del 12 gennaio 1940 relativa al F. 27 Part. 297 sub 2 (negozi);
- n. 22546692 del 12 gennaio 1940 relativa al F. 27 Part. 297 sub 3 (abitazione);

si può affermare che l'edificio, all'interno del centro abitato, è **stato realizzato ante 1942**.

Pertanto, in mancanza di titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 10 bis, comma 4, L.R. n. 15 del 2013 e dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 si assume come **stato legittimo l'accatastamento di primo impianto** di cui alle planimetrie sopracitate.

Per quanto riguarda le **difformità** osservate durante il sopralluogo rispetto allo stato legittimo si scriverà nei successivi quesiti 6) e 7).

Risposta al QUESITO 2.2) – Verifica del regime di edilizia residenziale pubblica

I LOTTI 1 e 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare **non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata** (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Risposta al QUESITO 2.3) – Verifica di contributi pubblici per il sisma del 2012

I LOTTI 1 e 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare **non hanno beneficiato o sono beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012**, in quanto il comune di Sassuolo non è compreso nei territori interessati dagli eventi sismici in base all'Ordinanza n. 51 del 5 ottobre 2012 della Regione Emilia Romagna.

Risposta al QUESITO 3) - Stato di possesso

I LOTTI 1 e 2 oggetto della presente esecuzione immobiliare, durante il sopralluogo effettuato, sono risultati liberi e sgomberi da persone e da cose, tranne alcuni materiali presenti nel piano interrato (cantine) accumulati in maniera disordinata nel corso del tempo e da alcuni materiali costruttivi di recupero nelle soffitte e nel solaio del LOTTO 1 (abitazione).

Risposta al QUESITO 4) – Formalità, vincoli e oneri

VINCOLI URBANISTICI

Il terreno su cui insiste l'intero fabbricato contenente i LOTTI 1 e 2 è sottoposto alle prescrizioni e ai vincoli riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Sassuolo (MO). Nello specifico:

ai sensi del **P.S.C. (Piano Strutturale Comunale)** Approvato con D.C.C. n.66 del 23/10/2007, successive Varianti approvate con D.C.C. n.25 del 11/06/2013, D.C.C. n.51

del 15/07/2014, D.C.C. n. 2 del 04/02/2016, D.C.C. n.60 del 15/11/2016 e D.C.C. n.43 del 28/10/2019, risulta avere la seguente classificazione:

- **AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

AS - Centri storici - *Ambiti in cui promuovere in sede di POC progetti di valorizzazione commerciale*

- **TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE**

Grado di vulnerabilità dell'acquifero principale - art. 17

Grado di vulnerabilità estremamente elevato - EE

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina - pianura - art. 17

Settori di ricarica di tipo A - Aree di ricarica diretta della falda

- **TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA**

Pericolosità e criticità idraulica

Limite delle aree soggette a criticità idraulica

ai sensi del **R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio)** approvato con D.C.C. n.67 e 87 del 23/10/2007, successive Varianti approvate con D.C.C. n.41 del 20/07/2010, D.C.C. n.24 del 11/06/2013, D.C.C. n.29 del 09/07/2013, D.C.C. n.51 del 15/07/2014, D.C.C. n.9 del 03/03/2016, D.C.C. n.32 del 31/05/2016, D.C.C. n.61 del 15/11/2016 e D.C.C. n.44 del 28/10/2019, risulta avere la seguente classificazione:

- **AS - Centri storici**

- CLASSE 2.1 - Edifici tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo

- Ristrutturazione edilizia tipo Rev

- Edificio Residenziale con attività commerciali al piano terra.

Da segnalare, inoltre, il vincolo di carattere storico significato legato al rispetto delle prescrizioni del **Piano del colore del Centro storico** depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo.

L'immobile non è vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs n. 42/2004) e per lo stesso, dai documenti in possesso del CTU (si veda anche il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi ALLEGATO E2) e la Tav. 3.1 del RUE – Centro storico) e/o verificabili in sede di sopralluogo.

Risposta al QUESITO 5) – Formalità, vincoli e oneri da cancellare

Allo Scrivente **non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede e a quanto indicato nel certificato ipotecario depositato.

Risposta al QUESITO 6) – Regolarità edilizia e urbanistica

Si è acquisito presso il comune di Sassuolo (MO) il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) protocollo n° 19418/25 del 05/05/2025 che si allega alla presente.

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili dei LOTTI 1 e 2 e dalla conseguente verifica con la **comparazione dello stato di fatto con lo stato legittimo** risultante dall'accatastamento di primo impianto (si veda la risposta al quesito 2.1) si è riscontrato quanto segue:

LOTTO 1

per il bene A) – negozio sub 1 - le seguenti parziali difformità interne ed esterne consistenti in:

1. demolizione di buona parte della muratura di separazione con il bene B), creando di fatto uno spazio unico di vendita condiviso tra i due negozi;
2. formazione di una "nuova" finestra/vetrina prospiciente Piazzale Gazzadi
3. trasformazione della finestra prospiciente via Felice Cavallotti in vetrina su strada;

per il bene B) – negozio sub 2 - le seguenti parziali difformità interne consistenti in:

4. demolizione di buona parte della muratura di separazione con il bene A), creando di fatto uno spazio unico di vendita condiviso tra i due negozi;
5. formazione, in prossimità del disimpegno del locale "cesso", di un ulteriore piccolo locale adibito a retro negozio con la costruzione di una parete divisoria;
6. il serramento della vetrina non contiene più l'ingresso ma è stato totalmente dedicato ad esposizione commerciale.

LOTTO 2

per l'abitazione sub 3 - le seguenti parziali difformità interne ed esterne consistenti:

- piano 3°:
 - A. formazione di una "nuova" finestra su Piazzale Gazzadi nel locale "soffitta" posto in angolo Piazzale Gazzadi angolo via Cavallotti;

- B. demolizione della scala che conduceva alla terrazza e aumento del locale “soffitta” posto a sud prospiciente via Cavallotti tramite la demolizione della muratura divisoria;
- C. demolizione del muro divisorio tra i locali “corridoio delle “soffitte” e “soffitta” posti a est prospiciente Piazzale Gazzadi, con creazione di fatto di un unico locale destinato sempre a “soffitta”;
- D. demolizione della scala che conduceva al piano 4° e spostamento della stessa (in legno) a ridosso della muratura posta a confine sud;
- piano 4°:
 - E. demolizione della seconda parte (verso sud) della muratura di spina ortogonale al fronte su Piazzale Gazzadi e aumento della superficie accessoria (soffitta) in corrispondenza della scala demolita che conduceva alla terrazza;
 - F. demolizione dei divisori interni con creazione di un unico locale destinato a “solaio”;
 - G. formazione di una scala totalmente precaria e insicura dal piano 4° alla terrazza, posizionata in proiezione della scala che collega il piano 3° al 4°.

Inoltre, è stato rilevato nei vari piani un disallineamento (di circa cm 25), indicata come difformità 0), del muro “di spina” perpendicolare al muro di confine posto a sud rispetto allo stesso che sostiene la scala dell’abitazione (vedi per es. FOTO 23 nella parte destra).

Per l’indicazione delle difformità si vedano le piante (**NON IN SCALA**) contenute nella risposta al QUESITO 1).

Risposta al QUESITO 7) – Sanabilità delle parziali difformità

LOTTO 1

Le parziali difformità di cui alla risposta precedente (tranne la difformità n. 2.) sono sanabili, a giudizio dello Scrivente, mediante **Accertamento di Conformità in Sanatoria** (art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380 e art. 17 L.R. n. 23 del 21.10.2004 e s.m.i.). I **costi presunti** per il suddetto Accertamento ammontano a **circa €. 5.300,00** consistenti in:

- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) postuma in sanatoria, comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, casse professionali, I.V.A. di legge;

- aggiornamento catastale, comprensivo di parcella professionale, diritti catastali, casse professionali, I.V.A. di legge.

Per la parziale **difformità n. 2** “formazione di una “nuova” finestra/vetrina prospiciente Piazzale Gazzadi”, si ritiene, anche in base ad **un confronto interlocutorio con l’Ufficio Tecnico Comunale**, che **non sia sanabile in quanto “incongruente”** alle opere ammesse di cui all’art. 14 - Ristrutturazione Edilizia (RE) dell’Allegato 1 Disciplina particolareggiata del Centro Storico del RUE vigente nella sezione *MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI* che recita: *“Conservazione e valorizzazione dei prospetti con caratteri originari. Sono ammessi il ripristino e il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e per una definizione degli stessi coerente con il contesto storico circostante”*. Tale orientamento, assunto dallo Scrivente in via cautelare, è comunque da verificare nella procedura generale di sanatoria e comporterebbe la **remissione in pristino** e quindi, di fatto, la chiusura della finestra/vetrina. I **costi presunti** per la suddetta remissione in pristino **ammontano a circa € 1.500,00**, consistenti nella rimozione, trasporto e smaltimento dei serramenti esistenti e relativi marmi, nonché fornitura in opera di muratura per la chiusura del vano finestra, relativa intonacatura e I.V.A. di legge.

LOTTO 2

Le parziali difformità di cui alla risposta precedente (da A. a G.) sono sanabili mediante **Accertamento di Conformità in Sanatoria** (art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380 e art. 17 L.R. n. 23 del 21.10.2004 e s.m.i.). I **costi presunti** per il suddetto Accertamento ammontano a **circa € 8.000,00** consistenti in:

- S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) postuma in sanatoria, comprensiva di sanzioni, diritti di segreteria, parcella professionale, casse professionali, I.V.A.;
- aggiornamento catastale, comprensivo di parcella professionale, diritti catastali, casse professionali, I.V.A.

Il disallineamento del muro “di spina” sopracitato (difformità 0), per ragioni costruttive, si può chiaramente ricondurre a un errore materiale di rappresentazione grafico-catastale; per tale motivo si ritiene che questa incongruenza non sia oggetto di apposito

procedimento di sanatoria, ma potrà essere dichiarata nello stato legittimo di una nuova pratica edilizia (nuovi interventi).

Risposta al QUESITO 8) – Censo, livello e uso civico

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento **non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici**.

Risposta al QUESITO 9) – Procedura espropriativa per pubblica utilità

Da informazioni ricevute dall'Ufficio Patrimonio del Comune, **i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità** (vedi ALLEGATO E3).

Risposta al QUESITO 10) – Spese fisse di gestione o di manutenzione

Il fabbricato che ospita i due LOTTI di vendita oggetto della presente esecuzione immobiliare **non è un condominio**, in quanto riconducibile ad unico proprietario e non sussistono parti comuni con altre proprietà. Pertanto, **non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già decise dal condominio, né spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia**.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO A CUI APPARTENGONO I LOTTI 1 e 2

Il fabbricato è stato edificato su un'unica particella (F. 27, Part. 297) ante 1940 (data di presentazione della planimetrie catastali), nella parte sud del centro storico di Sassuolo all'altezza di piazzale Gazzadi, lungo la direttrice nord-sud rappresentata da via Cavallotti. Planimetricamente presenta una forma rettangolare con il lato maggiore prospiciente piazzale Gazzadi e il lato minore su via Cavallotti. Fa parte di un isolato compatto di edilizia prevalentemente minore, sviluppatasi tra il XV secolo ed il XVI, compreso negli storici borghi "inferiore" e "superiore". La zona, di recente, da un punto di vista commerciale ha visto la chiusura di parecchie attività, aumentandone la sua variegata vocazione residenziale.

La facciata prospiciente piazzale Gazzadi è a nord, mentre quella che dà su via Cavallotti è esposta a ovest. Tipologicamente è un edificio "a blocco" con scala lineare a disimpegnare in verticale i vari piani e con attività commerciali al piano terra e residenziali

nei piani superiori. E' presente un piano interrato di pertinenza del LOTTO 1 (abitazione) destinato a cantine.

Esternamente il fabbricato presenta un basamento a "bugnato" con fasce orizzontali contenenti le aperture delle vetrine, l'ingresso pedonale e il portone in legno dell'abitazione. I due piani abitativi superiori sono "segnati" da finestre rettangolari, mentre nel piano 3° a soffitta sono presenti finestre pressoché quadrate intervallate da pitture in cattivo stato di conservazione e di incerta datazione. In sommità, sopra la linea di gronda dell'edificio verso est su piazzale Gazzadi, si trova un volume/altana segnato da due finestre sopra il quale è situata una terrazza. L'ingresso del LOTTO 1 (due negozi) è situato su piazzale Gazzadi, quelli relativi al LOTTO 2 (abitazione) sono su piazzale Gazzadi. Il sistema costruttivo dell'intero fabbricato è a muratura portante continua con varie tipologie di solai. La copertura è di tipo inclinata e di tipo piano in corrispondenza della terrazza.

Il fabbricato, complessivamente, si presenta in uno **scadente stato di conservazione**, dovuta alla **scarsa manutenzione straordinaria e ordinaria**. Attualmente necessita di un importante intervento di ristrutturazione e riqualificazione da un punto di vista energetico - impiantistico, nonché di un adeguamento sismico.

In sintesi, le caratteristiche strutturali e finiture esterne dell'intero fabbricato:

- Fondazioni: continue, presumibilmente in mattoni pieni
- Strutture verticali: murature continue in mattoni pieni (non si esclude la presenza di ciottoli di fiume)
- Solai piani: voltati in mattoni, voltini di mattoni su putrelle in acciaio, in legno
- Solai di copertura inclinata: in legno
- Solaio di copertura orizzontale: in tavelloni e putrelle in acciaio
- Manto di copertura: coppi in laterizio
- Scale: struttura in muratura e in legno
- Finiture pareti esterne: zoccolo in granulato a calce, bugnato con intonaco trattato con battiture, intonaci a calce, davanzali in cotto intonacato, riquadrature delle vetrine in marmo, fascione decorato con pitture al 3° piano.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1

Come già detto in precedenza, allo stato dei luoghi attuale lo **spazio di vendita** dei due negozi (bene A) - sub 1 e bene B) - sub 2) è **unico e condiviso**, in quanto nel corso del tempo è stata demolita buona parte della muratura che li separava, ancora visibile sulle planimetrie catastali dei sub 1 e 2; inoltre, l'ingresso al bene B) avviene tramite il bene A) a causa del fatto che la vetrina del bene B) è stata dedicata totalmente ad esposizione commerciale.

Bene A) – negozio sub 1

Accessibile dalla vetrina su piazzale Gazzadi, presenta allo stato attuale uno spazio di vendita e un piccolo retro in corrispondenza del sottoscala. Sullo spazio di vendita insistono un'ulteriore finestra/vetrina (la parziale difformità n. 2 di cui alla risposta al QUESITO 6) prospiciente sempre su piazzale Gazzadi e un'altra vetrina che affaccia su via Cavallotti. Occupa l'angolo del lotto al piano terra sugli spazi pubblici.

La muratura "di spina" che separa lo spazio di vendita e il retro è in mattoni pieni intonacato. Lo spazio di vendita ha un'altezza interna utile dello spazio vendita pari a circa m. 2,55, soffitto piano e controsoffittatura a rivestimento di solaio in legno, pavimentazione verosimilmente in materiale tipo "resina" di colore rossastro. I serramenti delle vetrine sono in vetro e telai in alluminio anodizzato, con serranda avvolgibile esterna in lamiera. La porta del retro è di tipo a soffietto in materiale plastico.

Il retro ha un'altezza media utile interna del sottoscala è superiore a m. 1,50 e rivestimento parziale in piastrelle di ceramiche bianche.

Gli intonaci sono a civile tinteggiati in maniera disordinata con vari colori. L'unità immobiliare non ha impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico, sotto traccia e a vista, necessita un totale adeguamento alle attuali norme di sicurezza. Nel retro è presente di un lavandino con sola acqua fredda.

I due locali (spazio vendita e retro) vertono in uno **mediocre stato di conservazione e manutenzione** e necessita di importanti interventi di sistemazione.

| Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE A) - Negozio sub 1 | |
|---|--------------|
| DESTINAZIONE | MQ |
| Spazio di vendita | 18,90 |
| Retro | 2,20 |
| TOTALE SUPERFICIE NETTA | 21,10 |

Il calcolo della superficie commerciale è stata determinata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle istruzioni tecniche O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE).

| Superficie commerciale BENE A) - Negozio sub 1 | | | |
|---|------------|----------------------|--------------|
| DESCRIZIONE | SUPERFICIE | COEFF. DI RAGGUAGLIO | MQ |
| Spazio di vendita | 23,00 | 1,00 | 23,00 |
| Retro | 2,70 | 0,50 | 1,35 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 24,35 |

In sintesi, le caratteristiche interne:

| Elementi e relativi stati di conservazione BENE A) - Negozio sub 1 | |
|--|-----------------------|
| ELEMENTO | STATO DI MANUTENZIONE |
| INFISSI INTERNI – Porta a soffietto in materiale plastico | Normale |
| INFISSI ESTERNI (vetrine e porta ingresso) – in vetro e telai in alluminio anodizzato, con serranda avvolgibile esterna in lamiera | Mediocre |
| TRAMEZZATURE INTERNE – in mattoni pieni (“di spina”) con intonaco a civile tinteggiato | Mediocre |
| MURATURE PERIMETRALI – Continue in mattoni pieni con intonaco interno a civile tinteggiato | Mediocre |
| PLAFONI – Controsoffitto probabilmente in arelle intonacate | Mediocre |
| PAVIMENTAZIONI INTERNE – in materiale tipo “resina” (spazio vendita) e ceramica (retro) | Scadente |
| RIVESTIMENTI INTERNI – in piastrelle di ceramica (retro) | Scadente |
| IMPIANTO IDRICO ACQUA FREDDA (retro) | Mediocre |
| IMPIANTO RISCALDAMENTO | Non presente |
| IMPIANTO ELETTRICO - Sotto traccia e a vista - Livello di qualità insufficiente – da adeguare | Mediocre |

Bene B) – negozio sub 2

Attualmente accessibile dal bene A) sub 1 (il serramento della vetrina non contiene più l'ingresso ma è stato totalmente dedicato ad esposizione commerciale) presenta allo stato attuale uno spazio di vendita, un retro, un disimpegno e un "cesso". Occupa la parte sud del lotto al piano terra.

La muratura che separa lo spazio dei vendita e il retro è in mattoni forati. Lo spazio di vendita ha un'altezza media interna utile pari a circa m. 2,50 con soffitto "a volta", pavimentazione verosimilmente in materiale tipo "resina" di colore rossastro. I serramenti della vetrina sono in vetro e telai in alluminio anodizzato, con serranda avvolgibile esterna in lamiera. Il vano di apertura tra lo spazio di vendita e il retro è di altezza ridotta e non possiede porta. La porta del "cesso" è in legno tamburato.

Il retro ha un'altezza media interna utile pari a circa m. 2,50 con soffitto "a volta".

Il disimpegno e il "cesso" hanno un'altezza interna utile pari a circa m. 2,60.

Gli intonaci sono a civile tinteggiati in maniera disordinata con vari colori. L'unità immobiliare non ha impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico, sotto traccia e a vista, necessita un totale adeguamento alle attuali norme di sicurezza.

Tutti i locali vertono in uno **mediocre stato di conservazione e manutenzione** e necessitano di importanti interventi di sistemazione.

| Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE B) - Negozio sub 2 | |
|---|--------------|
| DESTINAZIONE | MQ |
| Spazio di vendita | 14,20 |
| Retro | 7,40 |
| Disimpegno | 2,90 |
| "Cesso" | 2,10 |
| TOTALE SUPERFICIE NETTA | 26,60 |

Il calcolo della superficie commerciale è stata determinata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle istruzioni tecniche O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE).

| Superficie commerciale BENE B) - Negozio sub 2 | | | |
|---|------------|----------------------|--------------|
| DESCRIZIONE | SUPERFICIE | COEFF. DI RAGGUAGLIO | MQ |
| Spazio di vendita | 16,80 | 1,00 | 16,80 |
| Retro e servizi | 16,00 | 0,50 | 8,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 24,80 |

In sintesi, le caratteristiche interne:

| Elementi e relativi stati di conservazione BENE B) - Negozio sub 2 | |
|---|-----------------------|
| ELEMENTO | STATO DI MANUTENZIONE |
| INFISSI INTERNI – Porta in legno (“cesso”) | Mediocre |
| INFISSI ESTERNI (vetrina) – in vetro e telai in alluminio anodizzato, con serranda avvolgibile esterna in lamiera | Mediocre |
| TRAMEZZATURE INTERNE – in mattoni forati e in mattoni pieni (“di spina”) con intonaco a civile tinteggiato | Mediocre |
| MURATURE PERIMETRALI – Continue in mattoni pieni con intonaco interno a civile tinteggiato | Mediocre |
| PLAFONI – “volta a botte” e piani | Mediocre |
| PAVIMENTAZIONI INTERNE – in materiale tipo “resina” (spazio vendita) e ceramica (retro e “cesso”) | scadente |
| RIVESTIMENTI INTERNI – in piastrelle di ceramica (“cesso”) | Scadente |
| IMPIANTO IDRICO ACQUA FREDDA (“cesso”) | Scadente |
| IMPIANTO RISCALDAMENTO | Non presente |
| IMPIANTO ELETTRICO - Sotto traccia e a vista - Livello di qualità insufficiente – da adeguare | Mediocre |

Per un adeguamento alla vigente normativa degli impianti esistenti nel LOTTO 1 si ipotizza un costo indicativo complessivo presunto pari a circa: € 5.000,00.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 2

Rappresenta l’unità immobiliare destinata a civile **abitazione** dell’intero fabbricato ed è accessibile con ingresso pedonale e con portone in legno da piazzale Gazzadi. Essa si

sviluppa su cinque piani fuori terra e su un piano interrato. Nello specifico lo stato attuale, da un punto di vista distributivo, si articola nel seguente modo:

- piano interrato (pertinenze esclusive accessorie): due cantine, una cantinetta e corridoio delle cantine, il tutto a direttamente collegato all'abitazione mediante scala in muratura dal locale denominato "sgombero" al piano terra;
- piano terra (pertinenze esclusive accessori): ingresso pedonale da piazzale Gazzadi direttamente su scala interna, locale denominato "sgombero" accessibile dall'esterno dal portone in legno su piazzale Gazzadi e dall'interno dal pianerottolo della scala di ingresso pedonale;
- piano primo (vani abitativi principali e accessori diretti): il pianerottolo di arrivo della scala disimpegna: cucina (locale 2), locale 1 (probabilmente ad uso pranzo) e locale 3 (probabilmente ad uso soggiorno); dalla cucina si accede ad un piccolo locale denominato "lavatoio" utilizzato come angolo cottura, e da questo si entra nel locale denominato "latrina" (servizio igienico);
- piano secondo (vani abitativi principali e accessori diretti): il pianerottolo della scala disimpegna: locale 4 (camera), locale 5 (camera), locale 6 (camera); da quest'ultimo si accede senza disimpegno al bagno e ad uno stanzino;
- piano terzo (pertinenze esclusive accessorie): il pianerottolo della scala disimpegna tre locali destinati a soffitta direttamente collegati ai locali principali dell'abitazione;
- piano quarto (pertinenze esclusive accessorie): un unico locale destinato a solaio o soffitta; l'accessibilità avviene dal piano terzo mediante una scala in legno addossata sul confine sud della soffitta maggiore;
- piano quinto (pertinenza esclusiva di ornamento): terrazza accessibile dal piano quarto mediante una scala in legno totalmente precaria e insicura inserita in un volume murario chiuso con porta su terrazza.

Proseguendo nella descrizione:

- piano interrato. Le murature "di spina" che separano i locali sono in mattoni pieni. L'altezza media interna utile è pari a circa m. 2,10. Nel corridoio delle cantine è presente una piccola "bocca di lupo" che illumina parzialmente il locale. La pavimentazione è in cemento battuto. I plafoni sono voltati con mattoni a vista e voltini realizzati con mattoni a vista su putrelle in acciaio; l'intonaco, ampiamente degradato, è al rustico. La scala è in muratura con pedate in mattoni pieni;

- piano terra. Le murature “di spina” che separano i locali sono in mattoni pieni. L'altezza interna utile è pari a circa m. 2,60 con soffitto piano. L'intonaco, ampiamente degradato, è al rustico. La scala è in muratura con pedate in piastrelle di cotto. La porta di ingresso su strada e il portone sul locale “sgombero” sono in legno.
- piano primo. Le murature “di spina” che separano i locali sono in mattoni pieni, mentre la parete divisoria tra la “latrina” e il “lavatoio” è in mattoni forati. L'altezza interna utile dei locali è pari a circa m. 2,80 con plafone piano controsoffittato molto probabilmente con arelle intonacate. Nella cucina è presente un caminetto tra le due finestre prospicienti piazzale Gazzadi. La pavimentazione è in piastrelle di cotto (cucina, “lavatoio e “latrina”) e in mattonelle cementine decorate e colorate (locale 3). Il “lavatoio” (con la sola acqua fredda) ha un rivestimento in piastrelle di ceramica. L'intonaco è a civile tinteggiato con parti ammalorate. Le porte interne sono in legno con telaio a filo parete. Gli infissi esterni sono in legno con semplice vetro dotate di scuri esterni in legno. La scala è in muratura con pedate in piastrelle di cotto.
- Piano secondo. Le murature “di spina” che separano i locali sono in mattoni pieni, la parete divisoria tra il locale 6 (camera) e il “bagno” con il “stanzino” è in legno e vetro con due porte, mentre la parete divisoria tra il “bagno” e lo “stanzino” è in mattoni forati. L'altezza interna utile dei locali è pari a circa m. 2,80 con plafone piano controsoffittato molto probabilmente con arelle intonacate. La pavimentazione è in piastrelle di cotto (locale 5, 6 e bagno) e in mattonelle cementine decorate e colorate (“stanzino” e il locale 4). il bagno contiene una vasca in appoggio, un vaso e un lavabo e presenta un rivestimento in piastrelle. L'intonaco è a civile tinteggiato con parti ammalorate. Le porte interne sono in legno con telaio a filo parete. Gli infissi esterni sono in legno con semplice vetro dotate di scuri esterni in legno. La scala è in muratura con pedate in piastrelle di cotto.
- Piano terzo. Le murature “di spina” che separano i locali sono in mattoni pieni. L'altezza interna utile della soffitta posta a est è pari a circa m. 2,50 con plafone piano costituito dalla struttura a vista dell'orditura principale e secondaria del solaio in legno. La soffitta ad angolo piazzale Gazzadi – via Cavallotti ha un plafone inclinato costituito dall'orditura principale e secondaria in legno della copertura e le altezze variano da circa m. 2,35 a circa m. 3,45. La soffitta prospiciente via

Cavallotti ha il plafone in parte inclinato costituito dall'orditura principale e secondaria in legno della copertura e in parte piano realizzato con putrella in acciaio e tavelloni a vista. Le altezze variano, per la parte inclinata, da circa m. 2,35 a circa m. 3,45, mentre per la parte piana l'altezza è di circa 2,50. La pavimentazione è in piastrelle di cotto. L'intonaco è al civile tinteggiato con parti ammalorate. Nella soffitta prospiciente via Cavallotti vi sono zone di muro non intonacate. Le porte interne sono in legno incernierate direttamente nei muri. Gli infissi esterni sono in legno con semplice vetro dotate di scuri interni in legno incernierati sulle ante mobili. La scala è in muratura con pedate rasate a cemento ed è parzialmente illuminata da un lucernario posto in copertura..

- Piano quarto. Le murature "di spina" che separano i locali sono in mattoni pieni. L'altezza interna utile della soffitta posta a est è pari a circa m. 2,45 con plafone piano realizzato con putrella in acciaio e tavelloni a vista. L'intonaco è a rustico tinteggiato con numerose parti ammalorate, con sono zone di muro non intonacate. L'ambiente presenta, oltre alle due finestre su piazzale Gazzadi, ulteriori quattro aperture (senza finestre) delle quali due sul lato est e le altre due sul lato ovest. La pavimentazione è in cemento. La scala in legno che porta a questo piano è addossata sul confine sud della soffitta maggiore del piano terzo.
- Piano quinto. E' costituito da una terrazza accessibile tramite scala in legno totalmente precaria e insicura inserita in un volume murario chiuso, posta in proiezione sulla scala in legno sottostante, con porta su terrazza. A causa della notevole pericolosità della scala esistente lo scrivente non ha visionato la terrazza, che peraltro è ben visibile dal piano stradale. Si allegano comunque delle foto contenute nella pratica di Autorizzazione edilizia del 1993 depositata in Comune

L'unità immobiliare non ha impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico, a vista, necessita un totale adeguamento alle attuali norme di sicurezza. Tutti i locali, complessivamente, vertono in uno **scadente stato di conservazione e manutenzione** e necessitano di consistenti interventi di ristrutturazione.

| Calcolo delle superfici nette singoli vani LOTTO 2 - abitazione | |
|--|-------|
| DESTINAZIONE | MQ |
| Piano interrato | |
| Corridoio cantine | 17,20 |

| | |
|---|---------------|
| Cantina 1 (su via Cavallotti) | 21,40 |
| Cantina 2 (in angolo piazzale Gazzadi / via Cavallotti) | 21,20 |
| Cantinetta | 5,10 |
| Piano terra | |
| Locale "sgombero" | 20,00 |
| Piano primo | |
| Cucina | 22,90 |
| "Lavatoio" (angolo cottura) | 3,20 |
| "Latrina" (servizio igienico) | 1,90 |
| Locale 1 (pranzo, in angolo piazzale Gazzadi / via Cavallotti) | 19,10 |
| Locale 3 (soggiorno, su via Cavallotti) | 22,90 |
| Piano secondo | |
| Locale 4 (camera, su via Cavallotti) | 23,80 |
| Locale 5 (camera, in angolo piazzale Gazzadi / via Cavallotti) | 19,10 |
| Locale 6 (camera, su piazzale Gazzadi) | 15,90 |
| "Stanzino" | 7,40 |
| "Bagno" | 5,50 |
| Piano terzo | |
| Soffitta 1 (su piazzale Gazzadi) | 26,70 |
| Soffitta 2 (su via Cavallotti) | 24,50 |
| Soffitta 3 (in angolo piazzale Gazzadi / via Cavallotti) | 21,00 |
| Piano quarto | |
| "Solaio" o soffitta | 32,10 |
| Piano quinto | |
| Terrazza | 31,60 |
| TOTALI superfici nette | |
| Vani abitativi principali e accessori diretti (piani 1° e 2°) | 141,70 |
| Pertinenze esclusive accessorie (cantine e soffitte ai piani interrato, terra, 3° e 4°) | 189,20 |
| Pertinenza esclusiva di ornamento (terrazza al piano 5°) | 31,60 |

Il calcolo della superficie commerciale è stata determinata sulla base dei criteri generali definiti nel D.P.R. 138/1998 e delle istruzioni tecniche O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AdE).

| Superficie commerciale LOTTO 2 - Abitazione | | | |
|---|------------|----------------------|---------------|
| DESCRIZIONE | SUPERFICIE | COEFF. DI RAGGUAGLIO | MQ |
| Vani abitativi principali e accessori diretti (piani 2° e 3°) | 169,20 | 1,00 | 169,20 |
| Pertinenze esclusive: cantine e soffitte (piani interrato, terra, 3° e 4°) | 233,80 | 0,50 (*) | 116,90 |
| Pertinenza esclusiva di ornamento: terrazza (piano 5°) (**) - mq 31,60 | 25,00 | 0,15 | 3,75 |
| | 6,60 | 0,05 | 0,33 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE | | | 290,20 |

(*) in quanto comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, cioè ad essi collegate tramite scala interna;

(**) Date le condizioni della scala in legno totalmente precarie e insicure, lo scrivente considera questa pertinenza (terrazza) non comunicante con i vani principali e con i vani accessori e pertanto viene computata come di seguito:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

In sintesi, le caratteristiche interne:

| Elementi e relativi stati di conservazione LOTTO 2 - vani abitativi principali e accessori diretti piano 2° e 3° | |
|---|-----------------------|
| ELEMENTO | STATO DI MANUTENZIONE |
| INFISSI INTERNI – in legno con telaio a filo parete | Mediocre |
| INFISSI ESTERNI – in legno con semplice vetro dotate di scuri esterni in legno. | Scadente |
| TRAMEZZATURE INTERNE – in mattoni forati e in mattoni pieni (“di spina”) con intonaco a civile tinteggiato | Scadente |
| MURATURE PERIMETRALI – Continue in mattoni pieni con intonaco interno a civile tinteggiato | Scadente |
| PLAFONI – Controsoffitto probabilmente in arelle intonacate | Mediocre |

| | |
|---|---|
| PAVIMENTAZIONI INTERNE – in piastrelle di cotto e cementine decorate e colorate | Mediocre (cotto), accettabile (cementine) |
| RIVESTIMENTI INTERNI – in piastrelle di ceramica | Scadente |
| IMPIANTO IDRICO ACQUA | Scadente |
| IMPIANTO RISCALDAMENTO | Non presente |
| IMPIANTO ELETTRICO - a vista – Livello di qualità insufficiente – da rinnovare | Scadente |

Per quanto concernente il **piano cantinato** (sotterraneo) si vedano le considerazioni contenute nella descrizione analitica di cui sopra. L'impianto elettrico è in uno scadente stato di conservazione e necessita un totale adeguamento alle attuali norme di sicurezza. Per i piani destinati a **soffitte e solaio** (3° e 4°) si vedano le considerazioni contenute nella descrizione analitica di cui sopra. La scala in legno che conduce in terrazza è completamente precaria e insicura. L'impianto elettrico è in uno scadente stato di conservazione e necessita un totale adeguamento alle attuali norme di sicurezza. Tutti i suddetti locali relativi alle pertinenze esclusive accessorie, complessivamente, si presentano uno **scadente stato di conservazione e manutenzione**. Per un adeguamento alla vigente normativa degli impianti esistenti nel LOTTO 2 si ipotizza un costo indicativo complessivo presunto pari a circa: € 16.000,00.

CRITERIO DI STIMA

Il sottoscritto Esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione e appetibilità territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dei compendi, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il **metodo diretto comparativo**, il quale tiene necessariamente conto dei seguenti fattori:

- Il **principio dell'ordinarietà** in quanto condizione normale;
- La **comparazione del valore** con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e dai dati estratti

on-line dal Borsino Immobiliare 2025 (Fonte: www.borsinoimmobiliare.it) (vedi ALLEGATI G e H);

- La considerazione di probabili aggiustamenti del valore ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti **coefficienti Kt**.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i “più probabili” su base estimativa, ma devono intendersi comunque “orientativi” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq di superficie commerciale dei beni eseguiti, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque essere intesi valorizzati “a corpo” e “non a misura”.

VALUTAZIONE LOTTO 1

FONTI DI INFORMAZIONE

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona: Centrale/CAPOLUOGO – CENTRO URBANO – Codice di zona: B2 che dà quotazioni da 750,00 a 1.350,00 €/mq per i locali a destinazione commerciale in stato conservativo normale, con valore medio pari a 1.050,00 €/mq.
- BORSINO IMMOBILIARE - anno 2025 – Zona CAPOLUOGO CENTRO URBANO – Piazzale Gazzadi e Via Cavallotti – che dà quotazioni da 895,00 a 1.402,00 €/mq per le unità immobiliari a destinazione commerciale (Negozi), con valore medio pari a 1.149,00 €/mq.
- **BENE A) – negozio sub 1**

| Fonte di informazione | Valore minimo (€/mq) | Valore massimo (€/mq) | Prezzo medio (€/mq) |
|---|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 1) O.M.I. | 750,00 | 1.350,00 | 1.050,00 |
| 2) Borsino Immobiliare | 895,00 | 1.402,00 | 1.149,00 |
| Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) e 2) | | | 1.100,00 |

Applicazioni coefficienti correttivi

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente (Kt) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Qualità dell'edificio contenitore rispetto a quelli medi della zona (K1 = 0-2) = 0,90
- Coefficiente di superficie (K2 = 0-2) = 1,20
- Coefficiente di piano (K3 = 0-2) = 1,00
- Coefficiente di appetibilità commerciale in relazione alla sua ubicazione (K4 = 1-2) = 0,90
- Coefficiente di manutenzione / conservazione (K5 = 0-2) = 0,80

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà: $Kt = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 0,78$

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà: $Va = Kt \times Vm = 0,78 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 858,00 \text{ €/mq}$ arrotondato a **860,00 €/mq**.

| Descrizione BENE A) | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale (mq) | Valore (€/mq) | Valore di mercato (€) |
|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------|--------------------------|
| Negoziò – sub 1 | C/1 | 24,35 | 860,00 | 20.941,00 |
| Arrotondato a: | | | | 20.900,00 |

• BENE B) - negozio sub 2

| Fonte di informazione | Valore minimo (€/mq) | Valore massimo (€/mq) | Prezzo medio (€/mq) |
|---|-------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1) O.M.I. | 750,00 | 1.350,00 | 1.050,00 |
| 2) Borsino Immobiliare | 895,00 | 1.402,00 | 1.149,00 |
| Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) e 2) | | | 1.100,00 |

Applicazioni coefficienti correttivi

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente (Kt) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Qualità dell'edificio contenitore rispetto a quelli medi della zona (K1 = 0-2) = 0,90
- Coefficiente di superficie (K2 = 0-2) = 1,20
- Coefficiente di piano (K3 = 0-2) = 1,00
- Coefficiente di appetibilità commerciale in relazione alla sua ubicazione (K4 = 1-2) = 0,90
- Coefficiente di manutenzione / conservazione (K5 = 0-2) = 0,80

Pertanto il valore del coefficiente complessivo sarà: $Kt = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 0,78$

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà: $Va = Kt \times Vm = 0,78 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 858,00 \text{ €/mq}$ arrotondato a **860,00 €/mq**.

| Descrizione BENE B) | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale (mq) | Valore (€/mq) | Valore di mercato (€) |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| Negozio – sub 2 | C/1 | 24,80 | 860,00 | 21.328,00 |
| Arrotondato a: | | | | 21.300,00 |

RIEPILOGO LOTTO 1

| Descrizione | Valore di mercato (€) |
|---|-----------------------|
| BENE A) – Negozio sub 1 | 20.900,00 |
| BENE B) – Negozio sub 2 | 21.300,00 |
| PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO | 42.200,00 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1 **€ 42.200,00**

- Riduzione forfettaria del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi (**a detrarre**): **- € 4.220,00**
- Spese presunte tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (**a detrarre**): **- € 5.300,00**
- Costi presunti per la remissione in pristino della parziale difformità n. 2 (non sanabile) a carico dell'acquirente (**a detrarre**) **- € 1.500,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni: € 31.180,00
arrotondato a: **€ 31.000,00**

VALUTAZIONE LOTTO 2

FONTI DI INFORMAZIONE

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2024 – zona: Centrale/CAPOLUOGO – CENTRO URBANO – Codice di zona: B2 che dà quotazioni da 1.000,00 a 1.350,00 €/mq per i locali a destinazione abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, con valore medio pari a 1.175,00 €/mq.
- BORSINO IMMOBILIARE - anno 2025 – Zona CAPOLUOGO CENTRO URBANO – Piazzale Gazzadi – che dà quotazioni da 1.131,00 a 1.685,00 €/mq per le abitazioni in stabili di fascia media (quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona), con valore medio pari a 1.508,00 €/mq.

| Fonte di informazione | Valore minimo (€/mq) | Valore massimo (€/mq) | Prezzo medio (€/mq) |
|---|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 1) O.M.I. | 1.000,00 | 1.350,00 | 1.175,00 |
| 2) Borsino Immobiliare | 1.331,00 | 1.685,00 | 1.508,00 |
| Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) e 2) | | | 1.340,00 |

Applicazione coefficienti correttivi

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente (Kt) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- Qualità dell'edificio contenitore rispetto a quelli medi della zona (K1 = 0-2) = 0,90
- Presenza nell'edificio di servizi non ordinari (K2 = 0-2) = 1,00
- Caso di spese condominiali di manutenzione straordinaria o di completamento da sostenere (K3 = 0-2) = 1,00
- Probabile apprezzamento nel caso che l'immobile produca reddito (K4 = 1-2) = 0,90
- Considerazioni in funzione del taglio o della superficie dell'immobile (K5 = 0-2) = 0,95
- Considerazioni in funzione della posizione dell'immobile (piano, vista, posizione, rumori, ecc.) (K6 = 0-2) = 1,10
- Considerazioni in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile (K7 = 0-2) = 0,95
- Considerazioni in funzione del proprio stato di manutenzione (K8 = 0-2) = 0,85

Pertanto il valore del **coefficiente complessivo** sarà: $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 = 0,68$

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà: $V_a = K_t \times V_m = 0,68 \times \text{€ } 1.340,00 / \text{mq} = \text{€ } 911,20 / \text{mq}$ arrotondato a **910,00 €/mq**

| Descrizione | Categoria catastale immobile | Superficie commerciale (mq) | Valore (€/mq) | Valore di mercato (€) |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| Abitazione – sub 3 | A/3 | 290,20 | 910,00 | 264.082,00 |
| Arrotondato a: | | | | 264.000,00 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2 **€ 264.000,00**
- Riduzione forfettaria del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi (**a detrarre**): **- € 26.400,00**
- Spese presunte tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (**a detrarre**): **- € 8.000,00**

Prezzo base d'asta LOTTO 2 al netto delle decurtazioni: € 229.600,00
arrotondato a: € 230.000,00

I beni oggetto di perizia **non sono pignorati pro quota**, bensì nella loro interezza (1/1).

CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile Valore di Mercato attuale, a corpo e non a misura, degli immobili in oggetto, considerando adeguamenti e correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione si abbia:

Prezzo a base d'asta del LOTTO 1: € 31.000,00 (Euro trentunomila/00)
Prezzo a base d'asta del LOTTO 2: € 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)
VALORE TOTALE DI STIMA: € 261.000,00
(Euro duecentosessantunomila/00)

I beni oggetto di perizia non sono pignorati pro quota, bensì nella loro interezza (1/1).

La presente relazione CTU e perizia di stima è composta da n. 42 di pagine.

Il sottoscritto arch. Renato Nicolini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione completa di allegati a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Notaio, al Creditore Procedente e all'Esecutato debitore a mezzo PEC

In adempimento a quanto richiesto dal mandato, la scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.III.ma per la fiducia accordatale e rimanendo disponibile ad ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Nonantola (MO), 19 agosto 2025

Con osservanza
l'Esperto estimatore
arch. Renato Nicolini
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

A1 – Relazione di stima depurata (Privacy)

A2 – Prospetto sintetico (LOTTI 1 e 2)

B - Verbale di sopralluogo del 07-07-2025

C – Documentazione fotografica

D1 - Visure attuali catastali Fg. 27 Particella 297 sub 1 - 2 - 3

D2 - Visure storiche catastali Fg. 27 Particella 297 sub 1 - 2 -3

D3 - Estratto di mappa catastale

D4 - Planimetrie catastali Fg. 27 Particella 297 sub 1 - 2 -3

E1 - Autorizzazione edilizia Prot. n. 11573 del 18-09-93

E2 – C.D.U. Prot. rif. 19418-25

E3 - Risposta del Settore Patrimonio del Comune di Sassuolo sull'esistenza di di procedure espropriative

F - Atto di provenienza rep. n. 67888 del 25-01-1999

G - Banca dati dell'OMI (2° semestre 2024)

H - Quotazioni da 'Borsino Immobiliare' (21-07-2025)

I – Istanza di liquidazione e documentazione spese