

**TRIBUNALE DI MODENA**

**G.E.I. Dott.ssa GIULIA LUCCHI**

**Ruolo n° 19/2021 E.I. – riunita con 108/2023 E.I.**

**\* \* \* \* \***

### **R E L A Z I O N E**

Presa visione, tramite Processo Civile Telematico, degli atti facenti parte della procedura ed appurato che risultano depositati tutti i documenti necessari per procedere con i quesiti proposti, lo scrivente si è recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni. Successivamente, presso gli uffici del Territorio dell’Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione. Recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune ove sono ubicati i beni oggetto di stima, lo stimatore ha ricercato il progetto legittimato per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto, mediante successivo confronto in loco.

Completate le operazioni peritali sopra descritte, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti proposti.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell’elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

#### **1.0) Comoda divisibilità**

Mantenendo la medesima individuazione riportata nella sentenza n. 1589/2025 del 10.06.2025 nelle more della divisione endo-esecutiva n. 5195/2023, i beni in esame **sono comodamente divisibili in n. 6 distinti lotti** che saranno oggetto di autonoma trattazione nel proseguo della relazione e in particolare:

- **Lotto 1)** piena ed intera proprietà di abitazione in Lama Mocogno (Mo);
- **Lotto 2)** piena ed intera proprietà di abitazione in Lama Mocogno (Mo);
- **Lotto 6)** piena ed intera proprietà di abitazione e pertinenze in Lama Mocogno (Mo);
- **Lotto 7)** piena ed intera proprietà di abitazione in Lama Mocogno (Mo);
- **Lotto 8)** piena ed intera proprietà di locale adibito a negozio in Lama Mocogno (Mo);
- **Lotto 9)** piena ed intera proprietà di locale adibito a negozio in Lama Mocogno (Mo).

## **2.0) Controllo preliminare**

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- l'avvenuta individuazione, all'interno della certificazione notarile, di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'avvenuta indicazione, all'interno della certificazione notarile, dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

I beni in esame sono pervenuti in capo al Sig. \*\*\*\*\*, da ultimo, in forza di decreto di divisione in natura mediante assegnazione beni immobili<sup>1</sup> trascritto in data 29.09.2025, Registro Particolare 21256 Registro Generale 29375, a ministero del Tribunale di Modena, Repertorio 1589/2025 del 10.06.2025.

---

<sup>1</sup> A seguito di divisione giudiziale trascritta in data 03.10.2023, Registro Particolare 20437 Registro Generale 28188, a ministero del Tribunale di Modena Repertorio 4771 del 04.09.2023 e successivo decreto di trasferimento immobili del 20.03.2024, Registro Particolare 6039 Registro Generale 8060, a ministero del Tribunale di Modena, Repertorio 407 del 14/03/2024.

Si precisa che, prima della suesposta divisione, i beni costituenti il **Lotto n. 1** e il **Lotto n. 2**, erano pervenuti al debitore esecutato in forza dei seguenti titoli:

- atto giudiziario del Tribunale di Modena in data 15 ottobre 2019, numero 4379/2019 di repertorio, trascritto a Modena il 24 ottobre 2019 ai numeri 21111/30908, con il quale riceveva dalla Sig.ra \*\*\*\*\*, tra l'altro, la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà sugli immobili in esame;
- denuncia di successione numero 3480 volume 9990 registrata a Modena in data 17 novembre 2010 e trascritta a Modena il 24 gennaio 2011 ai numeri 1361/2117, in morte della madre Sig.ra \*\*\*\*\*, deceduta in data 6 aprile 2010; nell'eredità devoluta per legge in parti uguali in favore dei figli, odierni debitori esecutati, rientrava, tra gli altri, il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in esame. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 10 giugno 2021 ai numeri 17981/12971.

Alla signora \*\*\*\*\*, gli immobili di cui sopra pervennero, in maggior consistenza, in forza dei seguenti titoli:

- atto di divisione a rogito notaio Aldo Barbati di Modena in data 14 novembre 2003, numero 30457 di repertorio, trascritto a Modena il 20 novembre 2003 ai numeri 20183/33089;
- ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà in morte della madre, deceduta in data 01 settembre 1986, come da voltura catastale in atti dal 6 settembre 1994 (n. 12777.1/1992);
- denuncia di successione numero 87 volume 11 registrata a Pavullo nel Frignano in data 27 luglio 1994 e trascritta a Modena il 3 luglio 1996 ai numeri 8015/11625, in morte del padre, deceduto in data 13 settembre 1964.

Si precisa inoltre che i beni costituenti il **Lotto 6**, il **Lotto 7**, il **Lotto 8** ed il **Lotto 9** erano pervenuti alla Sig.ra \*\*\*\*\*, con cui è intercorsa la divisione precedentemente citata, in forza dei seguenti titoli:

- atto giudiziario del Tribunale di Modena in data 15 ottobre 2019, numero 4379/2019 di repertorio, trascritto a Modena il 24 ottobre 2019 ai numeri 21111/30908, con il quale riceveva dal Sig. \*\*\*\*\*, tra gli altri, la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà sugli immobili in esame;
- denuncia di successione numero 1860 volume 960 registrata a Modena in data 4 ottobre 2005 e trascritta a Modena il giorno 8 febbraio 2006 ai numeri 2651/4082, in morte del padre signor \*\*\*\*\*, deceduto in data 6 giugno 2005; nell'eredità devoluta per legge in parti uguali in favore dei figli, odierni debitori esecutati, rientrava, tra gli altri, il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili in esame. L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 14 febbraio 2014 ai numeri 2502/3281. Il coniuge, signora \*\*\*\*\*, ha rinunciato all'eredità con atto del Tribunale di Modena, sezione staccata di Pavullo nel Frignano, del 30 luglio 2005, ivi registrato in data 02 agosto 2005 al numero 3564/3.

Al Sig. \*\*\*\*\*, gli immobili in esame pervennero in forza di titoli ultraventennali.

### **3.0) Formalità, oneri e vincoli**

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, sui beni pignorati non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Iscrizione nn. 1573/10160** del 16 aprile 2018 – **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 12 aprile 2018, numero 2650/2018 di repertorio, per complessivi euro 350.000,00 di cui euro 350.000,00 per capitale, a favore

di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* gravante, tra gli altri, la quota di ½ dei beni di cui al **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 6, Lotto 7, Lotto 8 e Lotto 9.**

**Trascrizione nn. 18235/26698** del 18 settembre 2019 – **Divisione giudiziale** derivante da domanda giudiziale del Tribunale di Modena in data 10 giugno 2019, numero 4379/2019 di repertorio, a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* , gravante, tra gli altri, la quota di ½ di piena proprietà dei beni di cui **Lotto 1, Lotto 2, Lotto 6, Lotto 7, Lotto 8 e Lotto 9.**

**Trascrizione nn. 2216/3099** del 5 febbraio 2021 – **Verbale di pignoramento immobili<sup>2</sup>** derivante da atto giudiziario dell'UNEP presso il tribunale di Modena in data 16 gennaio 2021, numero 87 di repertorio, a favore del creditore procedente e contro \*\*\*\*\* , gravante, tra gli altri, il diritto di intera piena proprietà dei beni di cui al **Lotto 1 e Lotto 2.**

**Trascrizione nn. 3007/4164** del 16 febbraio 2021 – **Verbale di pignoramento immobili** Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Modena in data 2 febbraio 2021, numero 86 di repertorio, a favore del creditore procedente e contro \*\*\*\*\* , gravante il diritto di intera piena proprietà dei beni di cui al **Lotto 6, Lotto 7, Lotto 8 e Lotto 9.**

Le ispezioni di verifica sommaria eseguite dallo scrivente confermano le risultanze della certificazione notarile.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

---

<sup>2</sup> Si riporta testualmente quanto indicato nel Quadro D: *la presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro b, ivi compresi i beni comuni dei fabbricati di cui le unità immobiliari fanno parte, nonché il bene comune non censibile in Lama Mocogno NCEU fg. 26 part. 253 sub. 4 che costituisce area di pertinenza.*

## LOTTO 1) piena ed intera proprietà di abitazione in Lama Mocogno (Mo)

### 1.1) Identificazione catastale

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 1 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione posta nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Cimone n. 4.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	LAMA MOCOGNO(MO) VIA CIMONE n. 18 Piano 3	26	253	13	Cat. A/3	2	5,5 vani	Euro: 355,06

Nota bene) risulta incorretta la toponomastica catastale indicata in visura giacché il bene è posto al civico n. 4 e non al civico n. 18.

### 1.2) Confini

L'abitazione confina con vano scala comune, vuoto su esterno e vuoto su via Cimone; salvo se altri.

### 1.3) Sintetica descrizione

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione posta nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Cimone n. 4, all'interno di un maggiore fabbricato residenziale posto in prossimità del centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, presenta struttura in elevazione in muratura, con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portoncino in legno, presenta parti comuni pavimentate in piastrelle di graniglia marmo, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco e ringhiera vano scala in ferro; non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da appartamento al piano terzo, interno 4,

composto da corridoio, tre camere, soggiorno con cucinotto e bagno.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di graniglia marmo.

Porte interne in legno; portoncino d'accesso in legno non blindato.

Finestre con telai in legno e vetri semplici; serramenti esterni tramite avvolgibili in pvc o legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china con gruppi miscelatori bi comando.

Impianto elettrico in canala esterna, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento assente.

Impianto idrico.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione<sup>3</sup>.

I beni in esame si presentano in mediocre stato di conservazione e sono state rilevate tracce di ammaloramento alle pareti del cucinotto e danneggiamenti a parte degli avvolgibili; lo stato dei luoghi è comunque coerente coi precedenti sopralluoghi effettuati, ad eccezione delle parti comuni interne che presentano un generale ammaloramento con distacco dell'intonaco a causa di fenomeni infiltrativi.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni,

---

<sup>3</sup> Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

#### **1.4) Sviluppo superfici**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

<b>Lotto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>
A	1/1	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA CIMONE n. 4 Piano 3	26	253	13	72

Come meglio precisato in seguito, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

#### **1.5) Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967<sup>4</sup>. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Lama Mocogno ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta Prot. n. 2551** del 12.10.1955 per *costruzione di aggiunta alla casa*;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 199** del 12.09.1998 per *cambio d'uso sa SNR ad abitazione, sopraelevazione, nuova costruzione ed ampliamento per la realizzazione*

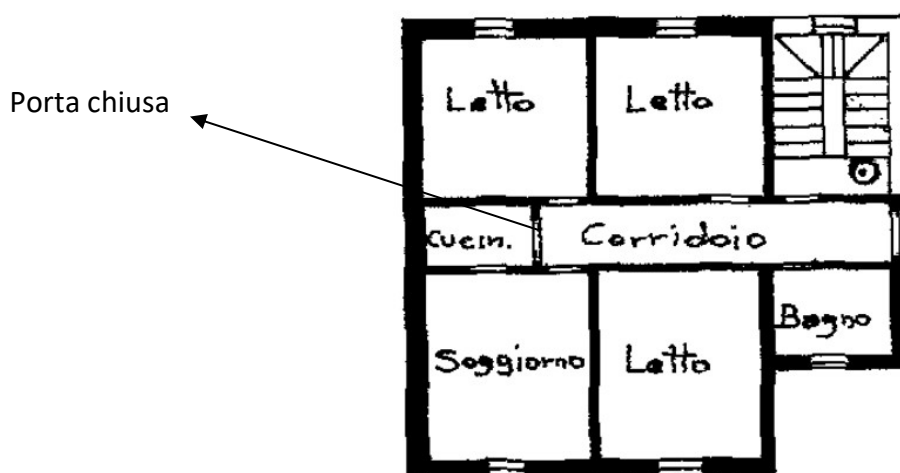
---

<sup>4</sup> Nel condono edilizio reperito presso l'UT, il tecnico redattore dichiara che il nucleo principale del fabbricato è stato costruito nel 1931.

di nuova superficie abitabile e nuova SNR completa di relativo **certificato di abitabilità / agibilità** in deroga.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale**, per la chiusura della porta di collegamento tra cucinotto e corridoio, oltre che per lievi differenze nelle misure interne dei locali.



Suddette difformità potranno essere regolarizzate attraverso la remissione in pristino dei luoghi e/o percorrendo i normali iter burocratici previsti dal vigente regolamento edilizio, per una spesa tecnica indicativa quantificabile in €. 2.200,00<sup>5</sup> che verranno detratti dal valore del compendio.

### **1.6) Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone ed inutilizzati.

### **1.7) Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi*

---

<sup>5</sup> Valore aggiornato all'attualità rispetto alla precedente stima.

*all'anno in corso e a quello precedente".*

A tal proposito si dà atto che, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, il condominio non risulterebbe amministrato, né sono state comunicati importi di gestione ordinaria relative ai beni oggetto di stima o la sussistenza di eventuali arretrati verso il condominio.

### **1.8) Stima dei beni**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Sul punto è opportuno evidenziare che nel periodo intercorso rispetto alle precedenti valutazioni, **i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate mostrano una flessione dei valori di mercato per gli immobili residenziali di tipo economico ricompreso tra il -4,62% ed il -5,26%.**

Ciò posto, il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in

relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 380/mq di SC

Verrà inoltre applicata una lieve decurtazione (-2% sulla stima) in virtù del peggioramento delle parti comuni dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
1	Abitazione	LAMA MOCOGNO (MO) VIA CIMONE n. 4 Piano 3	26	253	13	72	27.360,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-1.368,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-2.200,00 €
A detrarre, ammaloramento parti comuni (-2%)							-547,20 €
Valutazione parziale							23.244,80 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>23.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2) piena ed intera proprietà di abitazione in Lama Mocogno (Mo)

### **2.1) Identificazione catastale**

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione posta nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Cimone n. 4.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	LAMA MOCOGNO(MO) VIA CIMONE n. 18 Piano T	26	253	23	Cat. A/3	2	3 vani	Euro: 193,67

Si precisa che il bene è servito da piccola area di pertinenza esclusiva di cui al Sub. 4 della Part. 253 del Fg. 26.

Nota bene) risulta incorretta la toponomastica catastale indicata in visura giacché il bene è posto al civico n. 4 e non al civico n. 18.

### **2.2) Confini**

Le porzioni pignorate, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui ai Sub. 19 e 25 della Part. 253 del Fg. 26, vano scala comune, via Cimone ed altre ragioni di cui al Sub. 15 della Part. 253 del Fg. 26; salvo se altri.

### **2.3) Sintetica descrizione**

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione posta nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Cimone n. 4, all'interno di un maggiore fabbricato residenziale posto in prossimità del centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, presenta struttura in elevazione in muratura, con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portoncino in legno, presenta parti comuni pavimentate

in piastrelle di graniglia marmo, pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco e ringhiera vano scala in ferro; non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da appartamento al piano terra composto da ingresso, cucina, camera, bagno e cantina; oltre ad area cortiliva di pertinenza esclusiva di cui al Sub. 4.

L'area cortiliva esclusiva è costituita da una piccola superficie recintata tramite muretto in sasso e ringhiera in ferro, pavimentata in palladiana e con crescita spontanea ed incontrollata arbusti e vegetazione.

Le finiture interne dell'abitazione vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle ceramiche nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte interne in legno con specchiature miste, parte cieche e parte a vetri; portoncino d'accesso in legno non blindato.

Finestre con telai in legno e vetri semplici; serramenti esterni tramite persiane ad ante in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

Cantina totalmente al grezzo.

Impianto elettrico in canala esterna, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento assente.

Impianto idrico.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi

siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione<sup>6</sup>.

I beni in esame si presentano in mediocre stato di conservazione e sono state rilevate alcune tracce di ammaloramento alle pareti; lo stato dei luoghi è comunque coerente coi precedenti sopralluoghi effettuati, ad eccezione delle parti comuni interne che presentano un generale ammaloramento con distacco dell'intonaco a causa di fenomeni infiltrativi.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. A tal proposito si precisa che nell'elaborato planimetrico, la piccola area cortiliva prospiciente l'accesso dell'u.i. pignorata viene indicata quale *BNC – area di pertinenza esclusiva del Sub. 23*.

#### **2.4) Sviluppo superfici**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato<sup>7</sup> che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

<b>Lotto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>
B	1/1	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA CIMONE n. 4 Piano T	26	253	23	61

<sup>6</sup> Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

<sup>7</sup> Si precisa che l'area cortiliva in uso esclusivo non viene direttamente computata nel calcolo della SC ma considerata come maggior valore intrinseco del bene al momento della stima.

Come meglio precisato in seguito, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

### **2.5) Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967<sup>8</sup>. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Lama Mocogno ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Nulla osta Prot. n. 2551** del 12.10.1955 per *costruzione di aggiunta alla casa*;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 199** del 12.09.1998 per *cambio d'uso sa SNR ad abitazione, sopraelevazione, nuova costruzione ed ampliamento per la realizzazione di nuova superficie abitabile e nuova SNR completa di relativo certificato di abitabilità / agibilità in deroga*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alla planimetria catastale**, per la presenza di gradini in corrispondenza dell'accesso all'u.i. (si veda planimetria nella pagina successiva), oltre che per lievi differenze nelle misure interne dei locali.

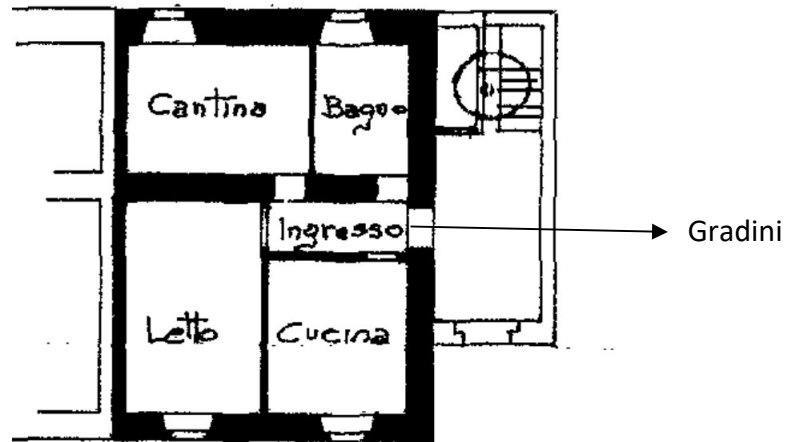
Suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante remissione in pristino dello stato dei luoghi e/o percorrendo i normali iter burocratici previsti dal vigente regolamento edilizio, per una spesa tecnica indicativa quantificabile in €. 2.200,00<sup>9</sup> che

---

<sup>8</sup> Nel condono edilizio reperito presso l'UT, il tecnico redattore dichiara che il nucleo principale del fabbricato è stato costruito nel 1931.

<sup>9</sup> Valore aggiornato rispetto alla precedente stima.

verranno detratti dal valore del compendio.



### **2.6) Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone ed inutilizzati.

### **2.7) Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. A tal proposito si dà atto che, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, il condominio non risulterebbe amministrato, né sono state comunicati importi di gestione ordinaria relative ai beni oggetto di stima o la sussistenza di eventuali arretrati verso il condominio.

### **2.8) Stima dei beni**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione

interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Sul punto è opportuno evidenziare che nel periodo intercorso rispetto alle precedenti valutazioni, **i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate mostrano una flessione dei valori di mercato per gli immobili residenziali di tipo economico ricompreso tra il -4,62% ed il -5,26%**. Ciò posto, il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 380/mq di SC

Verrà inoltre applicata una lieve decurtazione (-2% sulla stima) in virtù del peggioramento delle parti comuni dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
2	Abitazione	LAMA MOCOGNO (MO) VIA CIMONE n. 4 Piano T	26	253	23	61	24.400,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-1.220,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-2.200,00 €
A detrarre, ammaloramento parti comuni (-2%)							-488,00 €
Valutazione parziale							20.492,00 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>20.000,00 €</b>

## LOTTO 6) piena ed intera proprietà di abitazione e pertinenze in Lama Mocogno (Mo)

### 6.1) Identificazione catastale

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 6 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione e relative pertinenze, oltre ad una porzione di negozio, il tutto posto nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 182.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	LAMA MOCOGLNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 62 Piano T	26	144	5	Cat. A/2	1	8,5 vani	Euro: 702,38

Nota bene) risulta incorretta la toponomastica catastale indicata in visura giacché il bene è posto al civico n. 182 e non al civico n. 62. Si rileva inoltre un'imprecisione dei dati riportati in visura giacché i beni vengono indicati come posti al *Piano T* mentre la corretta dicitura sarebbe *Piano S1-T-2-3*.

### 6.2) Confini

I beni in esame hanno i seguenti confini<sup>10</sup>:

abitazione) ragioni \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, via Giardini, ragioni \*\*\*\*\* e vano scala comune, salvo se altri;

porzione di negozio al piano terra) ragioni \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, ragioni \*\*\*\*\* , vano scala comune e via Giardini, salvo se altri;

soffitte al piano terzo) ragioni \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* o loro aventi causa, via Giardini, ragioni \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, ragioni \*\*\*\*\* o suoi aventi causa e vano scala comune, salvo se altri;

---

<sup>10</sup> Riferimenti parzialmente desunti dalla planimetria catastale.

cantine al piano seminterrato) ragioni \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* o loro aventi causa, terrapieno, ragioni \*\*\*\*\* o suoi aventi causa e ragioni \*\*\*\*\* o suoi aventi causa, salvo se altri.

### **6.3) Sintetica descrizione**

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione con annesse cantine, ripostigli e soffitte, oltre a porzione di negozio, il tutto posto nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 182, all'interno di un maggiore fabbricato a destinazione residenziale - commerciale posto in prossimità del centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto e ad un interrato, presenta struttura in elevazione in muratura, prospetti rivestiti in muratura faccia a vista con bande verticali intonacate e tinteggiate e rivestimento in pietra per il piano terra, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il compendio è accessibile tramite portoncino in legno e presenta parti comuni con pavimentazione in cemento e graniglia di marmo e pareti intonacate e tinteggiate; non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento posto al piano secondo, interno 4, costituito da ingresso/corridoio, cucina, ripostiglio, soggiorno<sup>11</sup>, due camere e bagno; oltre a due vani al piano terra attualmente adibiti a negozio con wc e antibagno<sup>12</sup>, due soffitte al piano sottotetto e due cantine al piano interrato.

Le finiture interne dell'abitazione vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e

---

<sup>11</sup> Con balcone privo di legittimazione.

<sup>12</sup> Per approfondimento si veda successivo capitolo 6.5.

nell'angolo cottura.

Pavimenti di tipologia mista, parte in marmo, parte in graniglia di marmo e cemento, parte in legno a liscia di pesce e parte in piastrelle di ceramica.

Porte interne in legno con specchiature miste, parte a vetri e parte cieche; portoncino d'accesso in legno non blindato.

Finestre con doppi telai, interni in legno ed esterni in alluminio, oltre ad avvolgibili in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

Impianto elettrico in canala esterna, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite radiatori in ghisa: non è presente la caldaia che risulta essere stata asportata.

Impianto idrico.

Soffitte e cantine si presentano totalmente al grezzo e, nonostante le superfici complessive, non sono di comoda fruizione stante la limitata altezza (soffitte) o gli spazi angusti (cantine).

I due vani adibiti a negozio sono annessi ad una più ampio locale in cui veniva svolta, prima della liberazione dei locali, attività di *Cartoleria – Profumeria – Pelletteria – Giocattoli*, accessibile dai civici n. 180 e 184 di via Giardini<sup>13</sup>, e corrispondono alla parte nord-est della zona retrostante dell'esercizio commerciale; non sussistono delimitazioni fisiche di separazione tra i diversi subalterni costituenti il negozio.

Suddetti locali presentano pavimentazione parte in piastrelle di ceramica e parte in laminato, con pareti parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite in legno d'abete; si

---

<sup>13</sup> Corrispondenti ai successivi Lotti 8 e 9.

precisa che, essendo stata chiusa la porta che consentiva di accedere ai locali tramite il vano scala comune del fabbricato, **la porzione di negozio risulta attualmente interclusa** poiché accessibile esclusivamente tramite le unità immobiliari di cui ai successivi Lotti 8 e 9.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione<sup>14</sup>; si precisa inoltre che **non è chiara la suddivisione impiantistica relativa alle porzioni adibite a negozio** e, per tali ragioni, al momento della stima verranno apportati appositi coefficienti svalutativi che tengano conto di suddetta circostanza.

I beni in esame si presentano in un mediocre stato di conservazione per quanto attiene alla parte residenziale e relative pertinenze, con la precisazione che lo stato dei luoghi è peggiorato rispetto ai precedenti sopralluoghi a causa dell'aumento dei fenomeni infiltrativi, per il formarsi di una crepa in corrispondenza del solaio del soggiorno e per il progressivo distacco dal relativo sottofondo, della pavimentazione in legno di una delle camere. La porzione adibita a negozio si presenta invece in sufficiente stato manutentivo ma in peggioramento rispetto ai sopralluoghi precedenti: si evidenzia a tal proposito, che la rimozione di parte degli arredi (scaffalature) dei precedenti inquilini, ha evidenziato la presenza di umidità di risalita sulle pareti perimetrali e la rottura di piccoli tratti del rivestimento piastrellare della pavimentazione. Infine, le parti comuni dell'edificio hanno evidenziato la presenza di un significativo fenomeno infiltrativo dalla copertura con presenza di percolazioni di acqua nel vano scale condominiale.

---

<sup>14</sup> Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

#### **6.4) Sviluppo superfici**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali. Si precisa che, in previsione della successiva valutazione, vengono separate le superfici dell'abitazione<sup>15</sup> (compreso incidenza di soffitte e cantine, computate in ragione di ¼) e dei due locali adibiti a negozio.

<b>Lotto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>
F	1/1	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 182 Piano S1-T-2-3	26	144	5	143
		Negozi					56

Come meglio precisato in seguito, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

#### **6.5) Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> A titolo prudenziale, stante l'assenza di legittimazione, il balcone non è ricompreso nella computazione.

<sup>16</sup> La circostanza è peraltro indubbia giacché la planimetria catastale è datata 11.02.1963.

In ogni caso, l'ufficio tecnico del Comune di Lama Mocogno non ha reperito pratiche edilizie relative alla porzione residenziale in esame, come da comunicazione Prot. n. 6968 del 01.12.2022 di cui si riporta stralcio:

OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti immobili identificati al Fg. 26 mappale 144 sub. 4-5-6  
- Comunicazione

In riferimento all'istanza di cui all'oggetto, assunta a protocollo dell'intestato Comune al n\* 5224 del 13/09/2022 e n\*5936 del 14/10/2022, con la presente si comunica che, la ricerca d'archivio non ha prodotto risultati in merito alla presenza di Pratiche edilizie relative ai beni in oggetto.

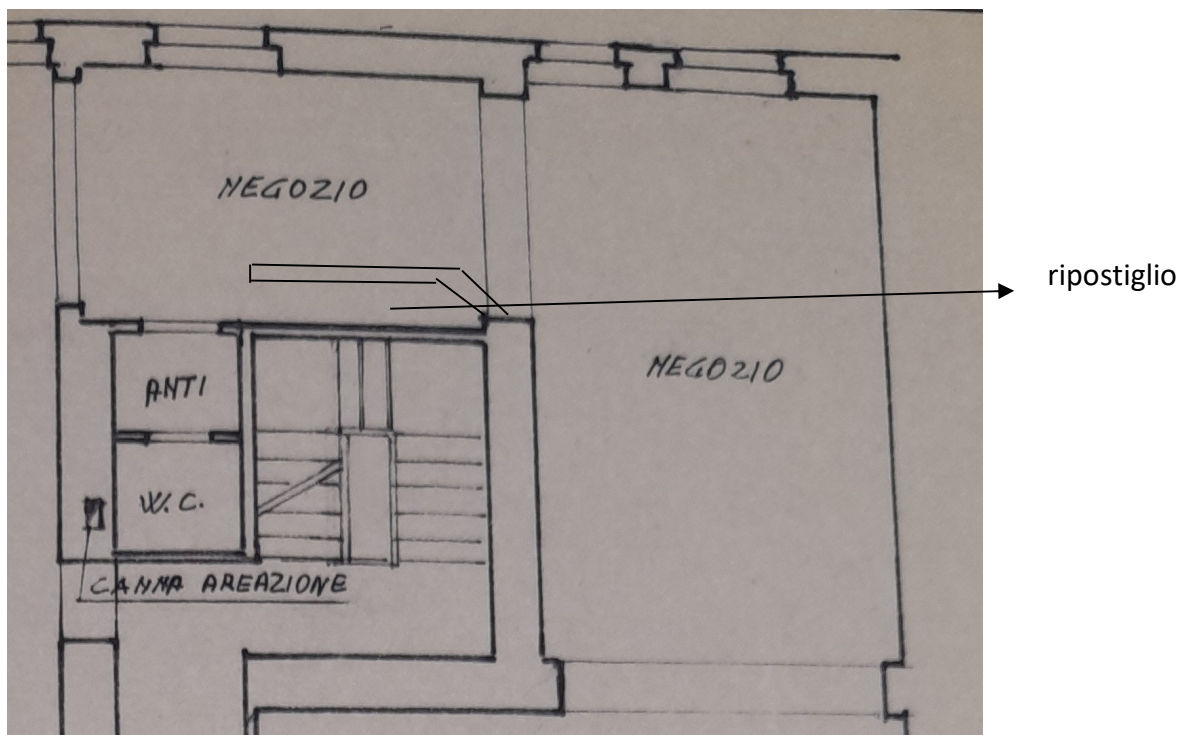
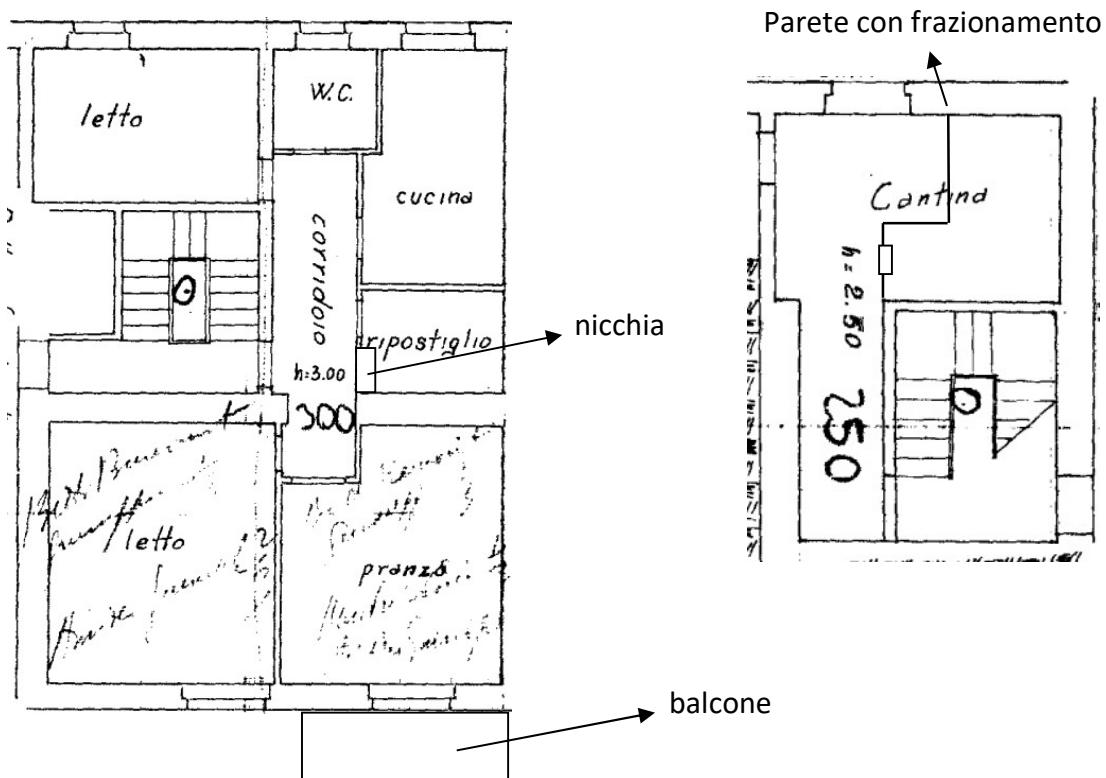
Per quanto attiene invece al negozio, l'ufficio tecnico del Comune di Lama Mocogno ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 7** del 10.03.1987, Prot. n. 142, per  *fusione di due negozi in uno con cambio d'uso di alcuni vani ad uso abitazione.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Ciò premesso, per quanto attiene la porzione residenziale, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **mancanza di coincidenza tra stato di fatto e planimetria catastale** per la realizzazione di una nicchia ad uso armadio a muro tra corridoio e ripostiglio, la presenza di un balcone in corrispondenza del soggiorno ed il frazionamento di una delle due cantine tramite realizzazione di parete con conseguente creazione di nuovo locale, al cui interno è presente una finestra non rappresentata in planimetria, il tutto come indicativamente riportato nelle planimetria della pagina successiva, oltre ad alcune lievi differenze nelle misure interne dei vari locali.

Per quanto attiene al negozio, a seguito della rimozione di parte degli arredi (scaffalature) dei precedenti inquilini, è stato possibile accertare la **mancanza di coincidenza tra stato di fatto e stato di diritto** per la realizzazione di un piccolo ripostiglio nella zona antistante all'antibagno, oltre che **il mancato aggiornamento della planimetria catastale** rispetto alle modifiche introdotte dalla C.E. n. 7/1987.



Suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante la remissione in pristino dei locali e/o percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente e procedendo con aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura docfa,

per una spesa tecnica indicativa pari ad €. 7.700,00<sup>17</sup> che verranno detratti dal valore del compendio, comprensiva di successiva pratica SCCEEA per l'ottenimento dell'agibilità<sup>18</sup>.

#### **6.6) Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone ed inutilizzati, con la precisazione che una parte delle cantine era utilizzata dal Sig. \*\*\*\*\*, conduttore del successivo Lotto 7, senza titolo opponibile alla procedura.

Trattandosi peraltro di locali in fase di sgombero (il conduttore rilascerà il Lotto 7, e quindi anche la porzione di cantina in esame, alla scadenza naturale del contratto che avverrà il 30.01.2026), tale circostanza è ritenuta irrilevante ai fini valutativi.

#### **6.7) Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, il compendio non risulta essere amministrato, né sussisterebbero spese di natura condominiale.

#### **6.8) Stima dei beni**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione

---

<sup>17</sup> Valore aggiornato rispetto alla precedente stima.

<sup>18</sup> Sono esclusi eventuali oneri impiantistici per certificazioni e/o adeguamenti.

interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Sul punto è opportuno evidenziare che nel periodo intercorso rispetto alle precedenti valutazioni, **i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate mostrano una flessione dei valori di mercato per gli immobili residenziali di tipo civile ricompreso tra lo zero ed il -4,17% ed una flessione dei valori di mercato per i negozi ricompreso tra il -6,45% ed il -15,00%.**

Ciò posto, il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 585/mq di SC per l'abitazione
- €. 1.160/mq di SC per il negozio

Verrà inoltre applicata una decurtazione (-10% sulla stima) in virtù del peggioramento delle condizioni delle parti private e per la probabile necessità di dover intervenire per una manutenzione significativa della copertura dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
6	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 182	26	144	5	143	83.655,00 €
	Negozi	Piano S1-T-2-3				56	64.960,00 €

Valutazione parziale	148.615,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%	-7.430,75 €
A detrarre, situazione impiantistica -2,5%	-3.715,38 €
A detrarre, interclusione negozi -10% (su valore negozi)	-6.496,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione	-7.700,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti private e comuni (-10%)	-14.861,50 €
Valutazione parziale	108.411,38 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>	<b>108.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO 7) piena ed intera proprietà di abitazione in Lama Mocogno (Mo)

### 7.1) Identificazione catastale

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 7 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione posta nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 182.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classamento	Cl.	Consistenza	Rendita
F	Proprietà per 1/1	LAMA MOCOONO(MO) VIA P. GIARDINI n. 62 Piano 2	26	144	6	Cat. A/2	1	3,5 vani	Euro: 289,22

Nota bene) risulta incorretta la toponomastica catastale indicata in visura giacché il bene è posto al civico n. 182 e non al civico n. 62.

### 7.2) Confini

L'abitazione confina con vuoto su Part. 148 del Fg. 26, ragioni \*\*\*\*\*, vano scala comune, vuoto su via Giardini ed altre ragioni di cui alla Part. 143 del Fg. 26; salvo se altri.

### 7.3) Sintetica descrizione

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione posta nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 182, all'interno di un maggiore fabbricato a destinazione residenziale - commerciale posto in prossimità del centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto e ad un interrato, presenta struttura in elevazione in muratura, prospetti rivestiti in muratura faccia a vista con bande verticali intonacate e tinteggiate e rivestimento in pietra per il piano terra, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il compendio è accessibile tramite portoncino in legno e presenta parti comuni con pavimentazione in cemento e graniglia di marmo e pareti intonacate e tinteggiate; non è presente ascensore.

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti da un appartamento posto al piano secondo, interno 3, costituito da ingresso/corridoio, soggiorno<sup>19</sup>, cucinotto, due camere, bagno e ripostiglio.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e nel cucinotto.

Pavimenti in graniglia di marmo e cemento, con bagno in piastrelle di ceramica e balcone in gres rosso.

Porte interne in legno con specchiature miste, parte a vetri e parte cieche; portoncino d'accesso in legno non blindato.

Finestre con doppi telai, interni in legno ed esterni in alluminio, oltre ad avvolgibili in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

Impianto elettrico in canala esterna, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia posta nel bagno e radiatori in ghisa.

Impianto idrico.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Con balcone privo di legittimazione.

<sup>20</sup> Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM

I beni in esame si presentano in un sufficiente stato di conservazione, specie se rapportato all'epoca di edificazione dell'immobile; lo stato dei luoghi è coerente con il livello manutentivo visionato in occasione dei precedenti accessi, ad eccezione che per le parti comuni dell'edificio che hanno evidenziato la presenza di un significativo fenomeno infiltrativo dalla copertura con presenza di percolazioni di acqua nel vano scale condominiale.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

#### **7.4) Sviluppo superfici**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali<sup>21</sup>.

<b>Lotto</b>	<b>Titolarietà</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>
G	1/1	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 182 Piano 2	26	144	6	66

Come meglio precisato in seguito, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle

---

37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

<sup>21</sup> A titolo prudenziale, stante l'assenza di legittimazione, il balcone non è ricompreso nella computazione.

dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

### **7.5) Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967<sup>22</sup>.

In ogni caso, l'ufficio tecnico del Comune di Lama Mocogno non ha reperito pratiche edilizie relative ai beni costituenti il Lotto in esame, come da comunicazione Prot. n. 6968 del 01.12.2022 di cui si riporta stralcio:

OGGETTO: Richiesta di accesso agli atti immobili identificati al Fg. 26 mappale 144 sub. 4-5-6  
- Comunicazione

In riferimento all'istanza di cui all'oggetto, assunta a protocollo dell'intestato Comune al n\* 5224 del 13/09/2022 e n\*5936 del 14/10/2022, con la presente si comunica che, la ricerca d'archivio non ha prodotto risultati in merito alla presenza di Pratiche edilizie relative ai beni in oggetto.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **mancanza di coincidenza tra stato di fatto e planimetria catastale** per la realizzazione di una porta tra cucinotto e corridoio, la traslazione della porta di accesso al ripostiglio, la presenza di un balcone in corrispondenza del soggiorno, il tutto come indicativamente riportato nella planimetria della pagina successiva, oltre ad alcune lievi differenze nelle misure interne dei vari locali.

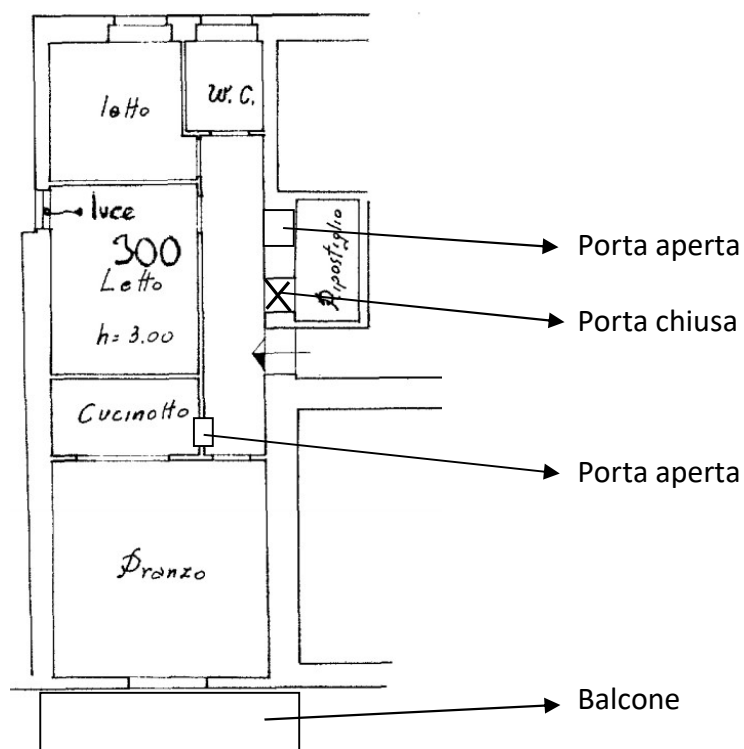
Suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante la remissione in pristino dello stato dei luoghi e/o percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente e procedendo con aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura docfa, per una spesa tecnica indicativa pari ad €. 6.600,00<sup>23</sup> che verranno detratti dal valore del

---

<sup>22</sup> La circostanza è peraltro indubbia giacché la planimetria catastale è datata 11.02.1963.

<sup>23</sup> Valore aggiornato rispetto alla precedente stima.

compendio, comprensiva di successiva pratica SCCEEA per l'ottenimento dell'agibilità<sup>24</sup>.



### **7.6) Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano occupati dal Sig. \*\*\*\*\* in virtù di contratto di locazione stipulato per la durata di quattro anni, dal 01.02.2018 al 31.01.2022, registrato in data 02.03.2018 al n. 003273 serie 3T, ad un canone annuo pari ad €. 2.640,00 oltre aggiornamento annuale dell'intera variazione ISTAT dei prezzi al consumo. Suddetto contratto si intende come tacitamente rinnovato per ulteriori quattro anni, con prossima scadenza fissata quindi al 31.01.2026. Il conduttore ha dichiarato, peraltro, che rilascerà l'immobile alla scadenza suesposta.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di ritenere congruo il canone di locazione previsto dal contratto in essere.

---

<sup>24</sup> Sono esclusi eventuali oneri impiantistici per certificazioni e/o adeguamenti.

### **7.7) Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, il compendio non risulta essere amministrato, né sussisterebbero spese di natura condominiale.

### **7.8) Stima dei beni**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Sul punto è opportuno evidenziare che nel periodo intercorso rispetto alle precedenti valutazioni, **i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate mostrano una flessione dei valori di mercato per gli immobili residenziali di tipo civile ricompreso tra lo zero ed il -4,17%.**

Ciò posto, il valore ricavato dalle susesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 685/mq di SC

Verrà inoltre applicata una decurtazione (-4% sulla stima) in virtù del peggioramento delle condizioni delle parti comuni e la probabile necessità di dover intervenire per una manutenzione significativa della copertura dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Valutazione</b>
7	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 182 Piano 2	26	144	6	66	45.210,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-2.260,50 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-6.600,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti comuni (-4%)							-1.808,40 €
Valutazione parziale							34.541,10 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>35.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 8) piena ed intera proprietà di locale adibito a negozio in Lama Mocogno (Mo)**

### **8.1) Identificazione catastale**

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 8 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un locale adibito a negozio posto nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 180.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

<b>Cat.</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Classamento</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
F	Proprietà per 1/1	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 62 Piano T	26	144	1	Cat. C/1	12	36 m2	Euro: 535,46

Nota bene) risulta incorretta la toponomastica catastale indicata in visura giacché il bene è posto al civico n. 180 e non al civico n. 62.

### **8.2) Confini**

Il negozio confina con ragioni \*\*\*\*\*, altre ragioni di cui alla Part. 148 del Fg. 26, via Giardini e corridoio comune; salvo se altri.

### **8.3) Sintetica descrizione**

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un locale adibito a negozio posto nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 180, all'interno di un maggiore fabbricato a destinazione residenziale - commerciale posto in prossimità del centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto e ad un interrato, presenta struttura in elevazione in muratura, prospetti rivestiti in muratura faccia a vista con bande verticali intonacate e tinteggiate e rivestimento in pietra per il piano terra, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il bene di cui al presente Lotto è costituito da un vano adibito a negozio annesso ad un più ampio locale in cui veniva svolta, prima dello sgombero dei locali, attività di *Cartoleria – Profumeria – Pelletteria – Giocattoli*<sup>25</sup>, e corrisponde alla parte frontale est dell'esercizio commerciale; non sussistono delimitazioni fisiche di separazione tra i diversi subalterni costituenti il negozio.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Vetrine su via Giardini avente telai in alluminio; non sono presenti porte interne.

Impianto elettrico sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia posta nei locali cantina di cui al precedente Lotto 6 ma che risulta essere stata asportata.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione<sup>26</sup>; si precisa inoltre che **non è chiara la suddivisione impiantistica esistente rispetto alle unità adiacenti** e, per tali ragioni, al momento della stima verranno apportati appositi coefficienti svalutativi che tengano conto di suddetta circostanza.

I beni in esame si presentano in un sufficiente stato di conservazione, specie se rapportato all'epoca di edificazione del compendio, ma in peggioramento rispetto ai sopralluoghi precedenti: si segnala, a tal proposito, che la rimozione di parte degli arredi

---

<sup>25</sup> Corrispondenti al precedente Lotto 6 (parte) e successivo Lotto 9.

<sup>26</sup> Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

(scaffalature) dei precedenti inquilini, ha evidenziato la presenza di umidità di risalita sulle pareti perimetrali e la rottura di piccoli tratti del rivestimento piastrellare della pavimentazione.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

#### **8.4 Sviluppo superfici**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

<b>Lotto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>
H	1/1	Negozio	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 180 Piano T	26	144	1	44

Come meglio precisato in seguito, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

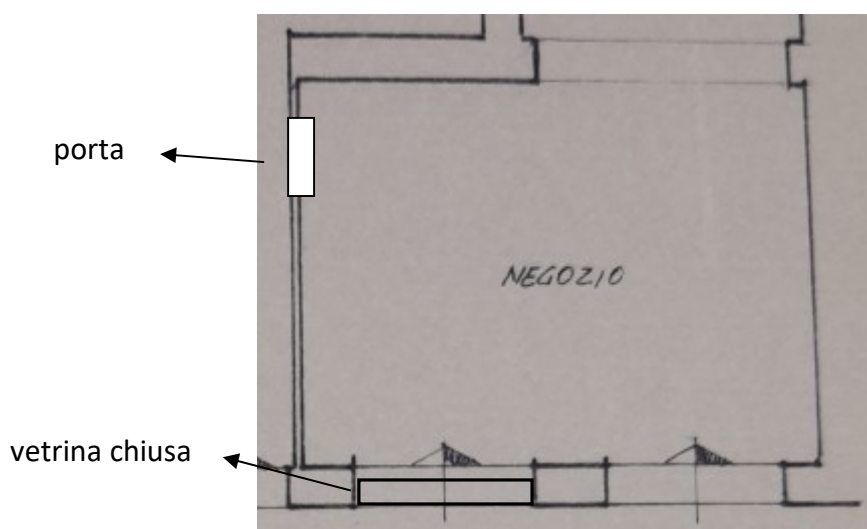
#### **8.5) Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. L'ufficio tecnico del Comune di Lama Mocogno ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 7** del 10.03.1987, Prot. n. 142, per  *fusione di due negozi in uno con cambio d'uso di alcuni vani ad uso abitazione.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

Le verifiche effettuate sul posto hanno permesso di rilevare la **mancanza di coincidenza tra lo stato di fatto e lo stato di diritto** per la chiusura di uno dei due accessi al negozio tramite vetrina fissa oltre che per la presenza di una porta di accesso all'ingresso del condominio, oggi visibile a seguito della rimozione parziale degli arredi (scaffalature) da parte dei precedenti inquilini, il tutto come indicativamente riportato nella planimetria sottostante.



Si rileva inoltre la **mancanza di coincidenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale** giacché quest'ultima non è stata mai aggiornata in esito alle modifiche introdotte dalla C.E. n. 7/1987.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate mediante la remissione in pristino dello stato dei luoghi e/o percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente e procedendo con aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura docfa, per una spesa tecnica indicativa pari ad €. 3.700,00<sup>27</sup> che verranno detratti dal valore del

---

<sup>27</sup> Valore aggiornato rispetto alla precedente stima.

compendio, comprensiva di successiva pratica SCCEEA per l'ottenimento dell'agibilità<sup>28</sup>.

#### **8.6) Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi ed inutilizzati.

#### **8.7) Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, il compendio non risulta essere amministrato, né sussisterebbero spese di natura condominiale.

#### **8.8) Stima dei beni**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e

---

<sup>28</sup> Sono esclusi eventuali oneri impiantistici per certificazioni e/o adeguamenti.

ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Sul punto è opportuno evidenziare che nel periodo intercorso rispetto alle precedenti valutazioni, **i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate mostrano una flessione dei valori di mercato per per i negozi ricompreso tra il -6,45% ed il -15,00%.**

Ciò posto, il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.160/mq di SC per il negozio

Verrà inoltre applicata una decurtazione (-10% sulla stima) in virtù del peggioramento delle condizioni delle parti private, per l'asportazione della caldaia e per la probabile necessità di dover intervenire per una manutenzione significativa della copertura dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
8	Negozio	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 180 Piano T	26	144	1	44	51.040,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-2.552,00 €
A detrarre, situazione impiantistica -2,5%							-1.276,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-3.700,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti private e comuni (-10%)							-5.104,00 €
Valutazione parziale							38.408,00 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>38.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 9) piena ed intera proprietà di locale adibito a negozio in Lama Mocogno (Mo)**

### **9.1) identificazione catastale**

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 9 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un locale adibito a negozio posto nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 184.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame sono identificati come segue:

<b>Cat.</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Classamento</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Rendita</b>
F	Proprietà per 1/1	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 62 Piano T	26	144	2	Cat. C/1	9	46 m2	Euro: 432,38

Nota bene) risulta incorretta la toponomastica catastale indicata in visura giacché il bene è posto al civico n. 184 e non al civico n. 62.

### **9.2) Confini**

Il negozio confina con altre ragioni di cui alla Part. 148 del Fg. 26, ragioni \*\*\*\*\*, corridoio comune, via Giardini ed altre ragioni di cui alla Part. 143 del Fg. 26; salvo se altri.

### **9.3) Sintetica descrizione**

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un locale adibito a negozio posto nel comune di Lama Mocogno (Mo), in via Giardini n. 184, all'interno di un maggiore fabbricato a destinazione residenziale - commerciale posto in prossimità del centro storico cittadino.

L'edificio, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre a sottotetto e ad un interrato, presenta struttura in elevazione in muratura, prospetti rivestiti in muratura faccia a vista con bande verticali intonacate e tinteggiate e rivestimento in pietra per il piano terra, solai in laterocemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto presumibilmente in coppi.

Il bene di cui al presente Lotto è costituito da un vano adibito a negozio annesso ad un più ampio locale in cui veniva svolta, al momento del sopralluogo, attività di *Cartoleria – Profumeria – Pelletteria – Giocattoli*<sup>29</sup>, e corrisponde alla parte ovest dell'esercizio commerciale; non sussistono delimitazioni fisiche di separazione tra i diversi subalterni costituenti il negozio.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti coperte di arredi da negozio pannellati in legno d'abete.

Soffitti intonacati e tinteggiati e pavimenti in laminato.

Vetrine su via Giardini aventi telai in legno; non sono presenti porte interne.

Impianto elettrico sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia posta nella cantina di cui al precedente Lotto 6 ma che risulta essere stata asportata.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione<sup>30</sup>; si precisa inoltre che **non è chiara la suddivisione impiantistica rispetto alle unità adiacenti** e, per tali ragioni, al momento della stima verranno apportati appositi coefficienti svalutativi che tengano conto di suddetta circostanza.

I beni in esame si presentano in un discreto stato di conservazione, specie se rapportato all'epoca di edificazione del compendio ma in lieve peggioramento rispetto ai precedenti accessi in virtù di un inizio di distacco della pavimentazione in laminato dal relativo

---

<sup>29</sup> Corrispondenti ai precedenti Lotto 6 (parte) Lotto 8.

<sup>30</sup> Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

sottofondo.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

#### **9.4) Sviluppo superfici**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

<b>Lotto</b>	<b>Titolarità</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>
I	1/1	Negozio	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 184 Piano T	26	144	2	62

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

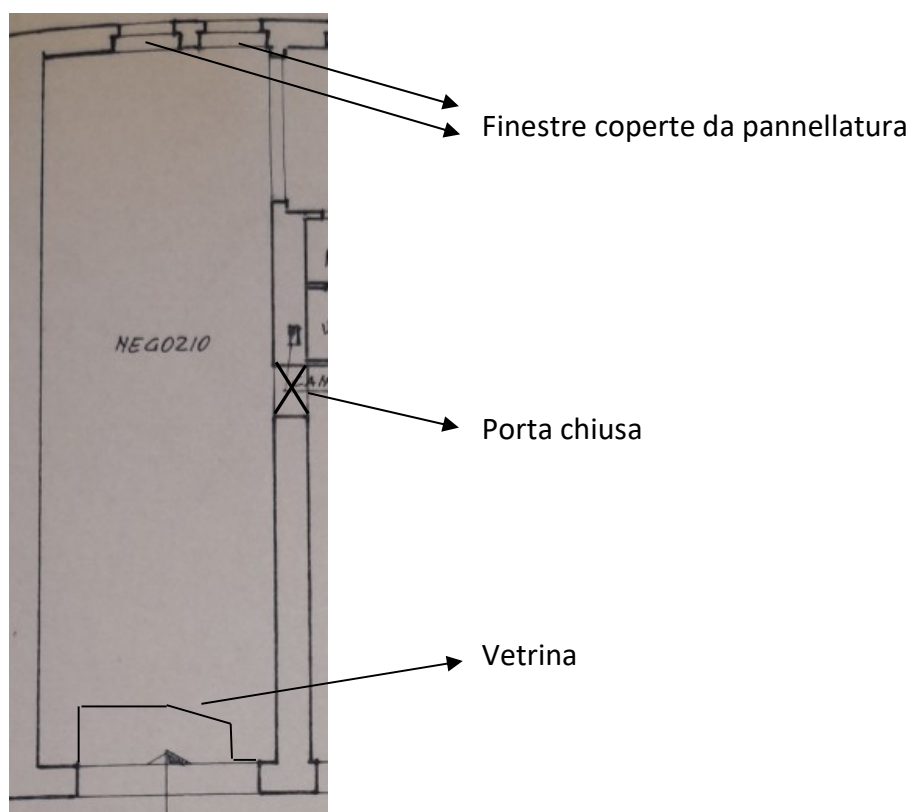
#### **9.5) Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. L'ufficio tecnico del Comune di Lama Mocogno ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 7** del 10.03.1987, Prot. n. 142, per  *fusione di due negozi in uno con cambio d'uso di alcuni vani ad uso abitazione.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico attinente ai beni in esame.

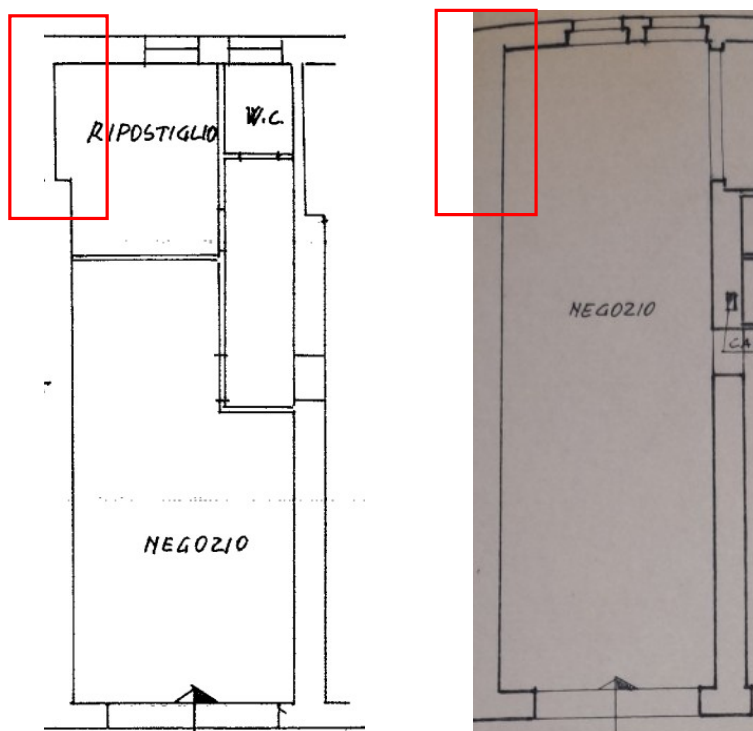
Le verifiche effettuate sul posto hanno permesso di rilevare la **manca di coincidenza tra lo stato di fatto e lo stato di diritto** per la chiusura della porta che dava accesso all'ingresso della parte residenziale del fabbricato, per la realizzazione di vetrine interne al negozio e per la realizzazione di pannellature di arredo che sono andate a coprire, probabilmente, le finestrate presenti con conseguente annullamento dei necessari rapporti aero-illuminanti, il tutto come indicativamente riportato nella planimetria sottostante, oltre a lievi modifiche nelle misure interne dei locali.



Pur non essendo oggettivamente ispezionabile a causa della presenza di arredi da negozio con pannellature in legno d'abete, il progetto suesposto non riporta la nicchia in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del negozio che viene invece riportata nella planimetria catastale, come evidenziato nel raffronto riportato nella pagina successiva.

Si rileva inoltre la **manca di coincidenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale**

giacché quest'ultima non è stata mai aggiornata in esito alle modifiche introdotte dalla C.E. n. 7/1987, come facilmente visionabile di seguito.



Suddette difformità potranno essere regolarizzate ripristinando lo stato dei luoghi e i rapporti aero illuminanti e/o percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente, procedendo inoltre con l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura docfa, per una spesa tecnica indicativa pari ad €. 4.400,00 che verranno detratti dal valore del compendio, comprensiva di successiva pratica SCCEEA per l'ottenimento dell'agibilità<sup>31</sup>.

#### **9.6) Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi ed inutilizzati.

#### **9.7) Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un*

---

<sup>31</sup> Sono esclusi eventuali oneri impiantistici per certificazioni e/o adeguamenti.

*condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".*

A tal proposito si dà atto che, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, il compendio non risulta essere amministrato, né sussisterebbero spese di natura condominiale.

### **9.8) Stima dei beni**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Sul punto è opportuno evidenziare che nel periodo intercorso rispetto alle precedenti valutazioni, **i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate mostrano una flessione dei valori di mercato per i negozi ricompreso tra il -6,45% ed il -15,00%.**

Ciò posto, il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 1.160/mq di SC per il negozio

Verrà inoltre applicata una decurtazione (-8% sulla stima) in virtù del lieve peggioramento delle condizioni delle parti private, per l'asportazione della caldaia e per la probabile necessità di dover intervenire per una manutenzione significativa della copertura dell'edificio.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
9	Negozio	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 184 Piano T	26	144	2	62	71.920,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-3.596,00 €
A detrarre, situazione impiantistica -2,5%							-1.798,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-4.400,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti private e comuni (-8%)							-5.753,60 €
Valutazione parziale							56.372,40 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>56.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

### Riepilogo valutazioni

Si riporta di seguito il riepilogo delle valutazioni effettuate.

Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
1	Abitazione	LAMA MOCOGNO (MO) VIA CIMONE n. 4 Piano 3	26	253	13	72	27.360,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-1.368,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-2.200,00 €
A detrarre, ammaloramento parti comuni (-2%)							-547,20 €
Valutazione parziale							23.244,80 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>23.000,00 €</b>
Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
2	Abitazione	LAMA MOCOGNO (MO) VIA CIMONE n. 4 Piano T	26	253	23	61	24.400,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-1.220,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-2.200,00 €
A detrarre, ammaloramento parti comuni (-2%)							-488,00 €
Valutazione parziale							20.492,00 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>20.000,00 €</b>
Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
6	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 182	26	144	5	143	83.655,00 €
	Negozi	Piano S1-T-2-3				56	64.960,00 €
Valutazione parziale							148.615,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-7.430,75 €
A detrarre, situazione impiantistica -2,5%							-3.715,38 €
A detrarre, interclusione negozi -10% (su valore negozi)							-6.496,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-7.700,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti private e comuni (-10%)							-14.861,50 €
Valutazione parziale							108.411,38 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>108.000,00 €</b>
Lotto	Descrizione	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)	Valutazione
7	Abitazione	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 182 Piano 2	26	144	6	66	45.210,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-2.260,50 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-6.600,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti comuni (-4%)							-1.808,40 €

Valutazione parziale							34.541,10 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>35.000,00 €</b>
<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Valutazione</b>
8	Negozi	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 180 Piano T	26	144	1	44	51.040,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-2.552,00 €
A detrarre, situazione impiantistica -2,5%							-1.276,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-3.700,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti private e comuni (-10%)							-5.104,00 €
Valutazione parziale							38.408,00 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>38.000,00 €</b>
<b>Lotto</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Valutazione</b>
9	Negozi	LAMA MOCOGNO(MO) VIA P. GIARDINI n. 184 Piano T	26	144	2	62	71.920,00 €
A detrarre, assenza di garanzia per vizi -5%							-3.596,00 €
A detrarre, situazione impiantistica -2,5%							-1.798,00 €
A detrarre, spese presunte di regolarizzazione							-4.400,00 €
A detrarre, stato manutentivo parti private e comuni (-8%)							-5.753,60 €
Valutazione parziale							56.372,40 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>							<b>56.000,00 €</b>
<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA</b>							<b>280.000,00 €</b>