

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



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;



Si precisa che il fabbricato oggetto di stima si presenta in normali condizioni sia esterne che interne, costruito in base ai seguenti titoli abilitativi: Permesso di Costruire Pos. n. 37/2003 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato e D.I.A. n. 109/2005 Prot. n.10024 del 24/11/2005 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato.

Durante tale sopralluogo l'immobile risultava occupato dal Sig. Galli Germano, dalla moglie, da un figlio minore, da arredi di proprietà degli stessi ed esclusi dalla presente relazione di stima.

Si procedeva inoltre a documentare la situazione interna ed esterna della porzione immobiliare con fotografie illustrative allegate alla presente relazione.

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare di cui alla presente relazione, è costituito da un appartamento che tramite scala interna si sviluppa su tre piani: terra, primo e secondo (sottotetto).

IMMOBILE.

La porzione immobiliare di cui alla presente relazione di stima è ubicata in Comune di Marano Sul Panaro (MO) Loc. San Gaetano di Ospitaletto Via Ospitaletto n° 1923, costruito in base al Permesso di Costruire Pos. n. 37/2003 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato e D.I.A. n. 109/2005 Prot. n.10024 del 24/11/2005 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato.

Caratteristiche principali del fabbricato: trattasi di fabbricato unifamiliare in aderenza ad immobili di altre proprietà. con accesso singolo esterno da portico di altra proprietà per il cui passaggio non risultano agli atti servitù regolarmente trascritte, oltre ad una piccola area di pertinenza privata non recintata, di fatto trattasi di area di transito anche per gli immobili attigui e di una piccola porzione di terreno incolto posto sul lato nord, anch'essa non recintata. La struttura portante verticale è in muratura di mattoni pieni intonacati e tinteggiati dello spessore di cm. 35, solai interpiano in latero-cemento e copertura a tetto con solaio tipo "Varese" con sovrastante manto di copertura con tegole in laterizio.

L'area cortiliva, non recintata, nella parte a nord è a verde (incolto) ed accessibile solo a piedi, mentre la parte a sud e di fatto essere un area di transito per accedere all'immobile, area che risulta pavimentata con cemento in mediocri condizioni.



Le finiture interne della porzione immobiliare sono costituite da tramezze in laterizio forato dello spessore di cm. 8, tutte intonacate e tinteggiate in buone condizioni, quelle del bagno sono rivestite in piastrelle di ceramica di buona qualità e piacevole aspetto estetico, una parete della cucina è in mattoni a vista, le altre intonacate come quelle della zona soggiorno-ingresso. I pavimenti in ceramica, di medio formato ed uguali per tutti gli ambienti e per tutti i piani, ad esclusione del bagno che, pur essendo sempre in ceramica è di altro formato, risultano in buono stato conservativo e di buona qualità. Il servizio igienico completo delle normali ed indispensabili apparecchiature igienico sanitarie in vetro china porcellanato e con rivestimento in ceramica alle pareti in ceramica. La scala interna è pavimentata con piastrelle in ceramica ed è dotata di ringhiera in metallo preverniciato, il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è dotato di parapetto in muratura;

Gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno con vetri camera e scuretti in legno di buona consistenza. Le porte interne sono in legno verniciate. L'unità immobiliare non è dotata di porta blindata.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a gas di rete, di tipo autonomo con caldaia murale posta al piano sottotetto e radiatori a vista in alluminio. L'impianto idrico, idrico-sanitario, elettrico e telefonico entrambi di tipo sottotraccia risultano correttamente funzionanti ed adeguati all'uso per cui sono stati realizzati, non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità. Nel suo complesso l'abitazione si trova in normale stato conservativo e manutentivo.

Le finiture, in generale, sia interne che esterne quindi si possono definire normali.

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato, dalla moglie e da un figlio minore.

Il bene, intestato a persona fisica, ricade nel regime di vendita con imposta di registro.

4-5-10) FORMALITA' E VINCOLI CONDOMINIALI

Non esistono vincoli condominiali in quanto l'immobile non è inquadrabile come condominio ma come abitazione unifamiliare anche se in aderenza ad altre.

6-7) VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

INDAGINE AMMINISTRATIVA - EDILIZIO-URBANISTICA:



In riferimento all'accesso agli atti presso il Comune di Marano Sul Panaro, previo appuntamento con presa visione delle pratiche cartacee, la cui documentazione è stata rilevata dal sottoscritto a mezzo fotografie, si rilevano i seguenti atti amministrativi:

- Pos. n. 37/2003 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato;
- D.I.A. n. 109/2005 Prot. n.10024 del 24/11/2005 con autocertificazione di asseverazione di conformità del tecnico incaricato.

Rispetto agli elaborati grafici si sono riscontrate le seguenti difformità:

CATASTO

La planimetria catastale non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è sostanzialmente coerente con la planimetria agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

COMUNE

Sulla base degli elaborati grafici sono state rilevate delle difformità configurabili nelle tolleranze costruttive della L.R. n. 23 del 21/10/2004 e s.m.i., art. 19 bis, comma 1 (es. leggere divergenze contenute entro il 2% delle misure previste nei titoli abilitativi), comma 1 bis, lettera c) (irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, es. posizione muro camera letto principale e chiusura porta di collegamento tra le due camere letto – nella tav. sinottica errata), lettera d) (difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, es. diversa morfologia dei primi gradini della scala interna al p.t., nell'ultima variante progetto diversi, nella tavola sinottica ok), lettera e) (errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere, es. finestri della soffitta/scala interna rappresentati con dimensioni leggermente diverse, dimensione di alcune finestre al p.t. e al p.1° diversa da P.d.C., posizione e dimensione del finestri del bagno, mancata rappresentazione canna fumaria al p.1°, rappresentazione grafica del varco di passaggio al p.1°). Si riscontrano inoltre le ulteriori criticità:

- 1) L'unico accesso attuale all'appartamento al piano terra avviene attraverso un portico di altrui proprietà senza alcuna registrazione/trascrizione di servitù di passaggio.
- 2) Sussiste al piano terra una porta di collegamento ad un wc di altrui proprietà da chiudere.



- 3) Sussistono due porte finestre nelle camere letto che permettono l'accesso al terrazzo di altrui proprietà da ridurre a finestre nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti e con l'installazione di ringhiere fisse.
- 4) Nel P.d.C. c'era una prescrizione per i finestrini della soffitta/scala del prospetto fronte (tav.3 – progetto), non realizzate così come richiesto, andrà chiesta la sanatoria o l'adeguamento al progetto approvato.
- 5) Manca fine lavori/Abitabilità, pertanto in sede di richiesta andranno presentate tutte le conformità degli impianti.
- 6) Il lotto che sarebbe dovuto essere scorporato e ceduto al comune prima del rilascio dell'Abitabilità, in qualità di parcheggi di urbanizzazione primaria, come da atto unilaterale d'obbligo (lettera f) del P.d.C. e impegno allegato D), non sono stati né realizzati né ceduti, situazione che andrà definita con il Comune, attualmente il costo per la monetizzazione dei parcheggi varia da 120,00 a 180,00 €/mq che però trattandosi di pochi metri quadrati (la cifra si aggira sui 500-800 €).

A livello tecnico-amministrativo le criticità riscontrate potranno essere sanate previa definizione delle procedure tecniche-amministrative da concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Marano Sul Panaro. Da un sommario studio di fattibilità si ipotizzano costi amministrativi per oneri comunali e sanzioni per circa €. 4.000,00, oltre a spese tecniche per circa €. 5.000,00.

8-9) VERIFICA BENI PIGNORATI

Vedasi allegata Ispezione Ipotecaria telematica Negativa del 21/07/2025.

Si precisa comunque che gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da procedura espropriativa per pubblica utilità.

CONSISTENZA COMMERCIALE - DIMENSIONALE

Per la valutazione delle consistenze dimensionali si è adottato il metodo della superficie commerciale lorda esterna, verrà pertanto espresso un unico valore di stima con detta metodologia.

La superficie considerata sarà quella lorda esterna (al lordo delle murature interne ed al 50% della superficie del balcone), alla quale andranno applicati i coefficienti correttivi relativi alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione, ai materiali utilizzati, alle finiture interne ed esterne, agli impianti esistenti.



CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE

In riferimento all'incarico ricevuto ed agli elementi documentali presenti in atti si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso le primarie agenzie immobiliari della zona per valutare la richiesta del mercato per beni il più simili possibili a quelli oggetto della presente stima, senza entrarne nello specifico, per non comprometterne una futura collocazione sul mercato e parametrato al valore medio della banca dati OMI attualmente consultabile e riferito al 2° semestre 2024.

Nella valutazione degli immobili si è tenuto conto delle reali condizioni della porzione immobiliare, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, del titolo di proprietà, della corrispondenza alla planimetria catastala, alla situazione tecnico-amministrativa riferita alle tavole di progetto e del contesto esterno nel suo insieme.

Considerazioni che portano ai seguenti valori:

Abitazione: mq. 155,00 x €/mq. 720,00 = €. 111.600,00;

Pertanto, tenuto conto, nel suo complesso dello normale stato di conservazione dell'immobile e del contesto circostante, dei prezzi medi di mercato correnti nella zona di immobili il più simili possibili per destinazione e tipologia edilizia, caratteristiche strutturali e dimensioni; considerato che i beni sono sottoposti a procedura esecutiva, preso atto della parziale regolarità urbanistica, della conformità catastale e dei costi tecnici ed amministrativi per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche quantificabili in €. 9.000,00, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato commerciale del bene in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto conto che l'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutato, degli opportuni coefficienti correttivi applicati alle superfici e dell'essere nell'ambito delle procedure esecutive, ritiene di proporre tutto quanto sopra descritto, **come lotto unico al prezzo a corpo pari ad €. 111.600,00 – 9.000,00 = €. 102.600,00 arrotondato ad €. 102.500,00 (euro centoduemilacinquecento/00), al netto delle spese tecniche amministrative già detratte.**

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento qualora fosse necessario.

Marano Sul Panaro (MO) 31/07/2025

Il Perito Estimatore
Geom. Paolo Pignatti



ALLEGATI:

- Planimetrie Catastali;
- Elaborato Planimetrico ed elenco subalterni;
- Estratto di mappa catastale;
- Visure Storiche Catasto Fabbricati;
- Visura Ipotecaria;
- Allegato fotografico;

