

TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 197/2025 E.I.

RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA ESTIMATIVA

G.E.: Dott.ssa Giulia Lucchi

C.T.U.: arch. Renato Nicolini

Prossima Udienza: 09/06/2026 ore 11:15

RICORRENTE (Creditore):
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

CONTROPARTE (Debitori):
XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

INDICE

PREMESSA_____	pag. 3
CONTROLLO PRELIMINARE_____	pag. 11

RELAZIONE DI STIMA

Risposta al quesito 1) - Identificazione catastale dei beni (LOTTO UNICO)_____	pag. 12
Risposta al quesito 2) - Sommara descrizione dei beni_____	pag. 14
Risposta al quesito 2.1) - Indagine edilizia e urbanistica_____	pag. 15
Risposta al quesito 2.2) - Verifica del regime di edilizia residenziale pubblica_____	pag. 17
Risposta al quesito 2.3) - Verifica di contributi pubblici per il sisma del 2012_____	pag. 17
Risposta al QUESITO 3) - Stato di possesso_____	pag. 17
Risposta al QUESITO 4) – Formalità, vincoli e oneri a carico del committente_____	pag. 17
Risposta al QUESITO 5) – Formalità, vincoli e oneri da cancellare_____	pag. 19
Risposta al QUESITO 6) – Regolarità edilizia e urbanistica_____	pag. 20
Risposta al QUESITO 7) – Sanabilità delle difformità_____	pag. 22
Risposta al QUESITO 8) – Censo, livello e uso civico_____	pag. 24
Risposta al QUESITO 9) – Procedura espropriativa per pubblica utilità_____	pag. 24
Risposta al QUESITO 10) – Spese fisse di gestione o di manutenzione_____	pag. 25

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

DESCRIZIONE ANALITICA BENE A)_____	pag. 24
DESCRIZIONE ANALITICA BENE B)_____	pag. 29
CRITERIO DI STIMA_____	pag. 31
FONTI DI INFORMAZIONE LOTTO UNICO_____	pag. 32
VALUTAZIONE LOTTO UNICO_____	pag. 33
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA_____	pag. 36
CONCLUSIONI_____	pag. 37
ALLEGATI_____	pag. 37

TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Giulia Lucchi

Procedura esecutiva contro
XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX

PREMESSA

In data 09/03/2026 il sottoscritto arch. Renato NICOLINI, con studio professionale in Nonantola (MO) via Cesare Battisti, 28 iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Modena al n. 462 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale, accettava l'incarico del Tribunale di Modena sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico e gli venivano posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta.

CONTROLLO PRELIMINARE

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

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

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

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

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

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

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

e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

All'esito di tale controllo preliminare:

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

QUESITI

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

- 1) l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**
- 2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**

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

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

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

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

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

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

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 8) *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) *l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 10) *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Sulla base di quanto accertato

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

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

Con la precisazione che:

- *nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;*
- *nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione;*

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

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

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

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via

_____ n. _____ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino, pari ad € _____, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

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

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

L'esperto, terminata la relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., provvederà a trasmetterla al Notaio, qui nominato, per le opportune verifiche preliminari alla vendita nonché a depositarla nel fascicolo telematico, allegando alla stessa le relative planimetrie (catastini e piante dello stato attuale) e la documentazione fotografica; copia della

stessa, omessa ogni generalità in essa e negli allegati di cui appresso; il riepilogo o descrizione finale (All. A) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sia indicato: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); la sintesi descrittiva per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità (All.G).

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

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

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

AUTORIZZA l'esperto:

- *all'uso di mezzo proprio, con esonero della P.A. da ogni responsabilità;*
- *ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;*
- *ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

A tal fine, visto l'art. 213 c.p.c., pacificamente applicabile anche al processo esecutivo, ASSEGNA agli enti preposti termine massimo di giorni 30 dalla richiesta del suindicato ausiliare del giudice per evaderla;

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

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

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

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

Dopo aver eseguito le relative visure e richiesto accesso agli atti comunali, in data 27 marzo 2026 alle ore 11.00 è stato effettuato il **sopralluogo** (vedi ALLEGATO B), preventivamente organizzato dal Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Modena, nelle unità immobiliare poste a Nonantola (MO) in via Di Mezzo n. 101, in presenza del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, sig.ra XXXXXXXXXX XXXXX, (xxxxxxx di XXXXXXXX XXXXXXXX), sig. XXXXXXXXXX XXXXXXXX (xxxxxxx di XXXXXXXX XXXXXXXX) e dell'incaricato dell'IVG (custode giudiziario) sig. XXXXXXXX XXXXXXXX.

CONTROLLO PRELIMINARE

Si è proceduto alle seguenti verifiche.

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

- il creditore ha depositato sia i **certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni** gravanti sui beni pignorati, che la **Certificazione Notarile sostitutiva** della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Gigino Rollo, Notaio in Novoli (LE) via Lucania 8/A;
- la Certificazione Notarile sostitutiva, per ciascuno dei beni pignorati, risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in **data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento**;

Inoltre:

- il creditore procedente non ha depositato l'**estratto di mappa** (foglio 59 NCT Comune di Nonantola) con relativa **visura al NCT**, l'**estratto catastale attuale e storico (visure catastali NCEU)** che si allegano alla presente (vedi ALLEGATI D1, D2, D3 e D4); nel medesimo periodo (ventennio) preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni non si sono rilevate variazioni come risulta dall'estratto storico;
- nella Certificazione Notarile sostitutiva sono correttamente indicati i **dati catastali attuali e storici** degli immobili pignorati;
- il creditore procedente **ha depositato i certificati di stato civile** di entrambi gli esecutati, sono stati comunque richiesti ed ottenuti gli **aggiornamenti** all'Anagrafe (vedi ALLEGATO E); dall'esame dei certificati aggiornati tra gli esecutati non risulta rapporto di coniugio;
- gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del **Tribunale di Modena**.

RELAZIONE DI STIMA

Premesso che i debitori esecutati risultano essere:

XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente a XXXXXXXXXXX (XX),
xxx XX XXXXX n. XXX e **XXXXXX XXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) residente
a XXXXXXXXXXX (XX) xxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX n. XXX, lo Scrivente risponde ai quesiti
sopraelencati e dai quali risultano:

Risposta al QUESITO 1) – Identificazione catastale dei beni

I **beni pignorati oggetto di esecuzione immobiliare** costituiscono un fabbricato sito nel Comune di Nonantola (MO) in **via Di Mezzo n. 101**, in **piena proprietà, per l'intero**. Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si individua un **LOTTO UNICO** di vendita composto dai seguenti beni:

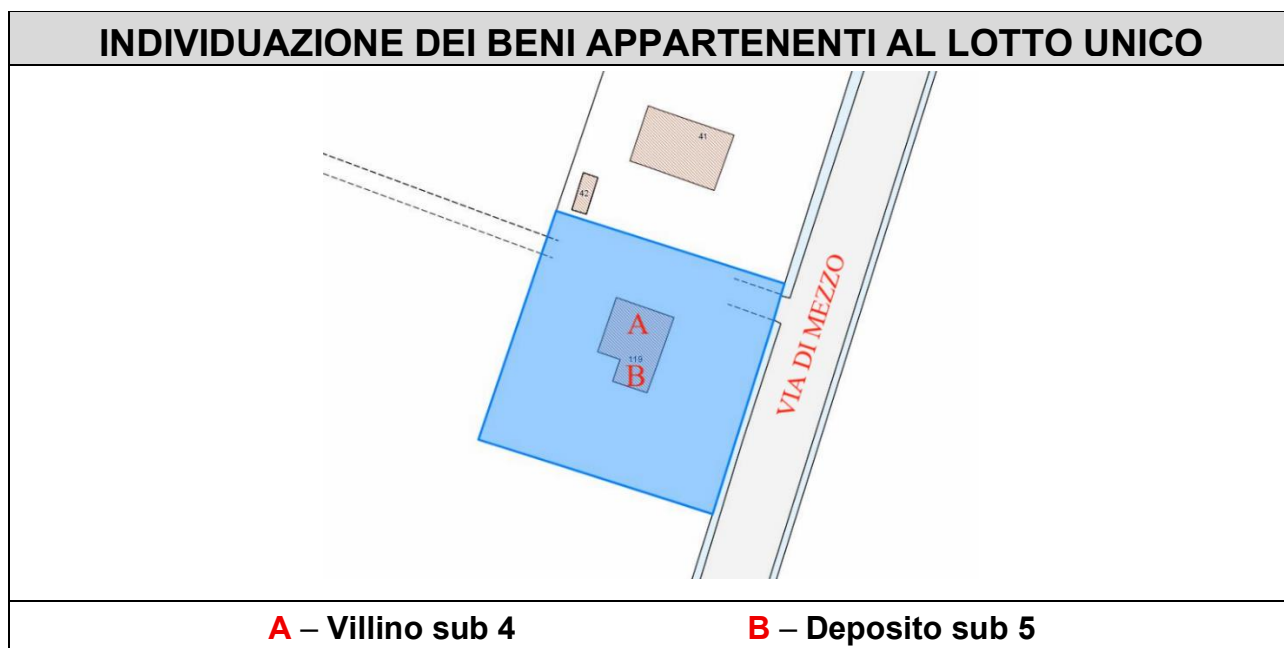
- **Bene A) - edificio indipendente** (villino) ad uso abitativo che si sviluppa su piano terra, piano primo e soffitta tra loro collegati tramite scala interna, con circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva accessibile da via Di Mezzo n. 101;
- **Bene B)** – locale ad uso **deposito** posto al piano terra, costruito in ampliamento all'edificio principale e accessibile dall'area cortiliva di pertinenza esclusiva.

Il mappale su cui insistono entrambi i beni è posto tra i confini: a NORD con F. 6 mappale 41, a OVEST e SUD con F. 6 mappale 126 e a Est con fosso consortile.

Il tutto riportato in **Catasto Fabbricati** del Comune di Nonantola (F930) (MO) come segue:

LOTTO UNICO								
Bene	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza (mq o vani)	Superficie catastale totale	Rendita (euro)
A) Villino	6	119	4	A/7	2	9 vani	264 mq (*)	952,86
B) Deposito	6	119	5	C/2	9	24 mq	28 mq	60,74

(*) Superficie totale escluse aree scoperte 233 mq



La planimetria (NON IN SCALA) di cui sopra è tratta dal S.I.T. comunale.

Tutti i suddetti beni di vendita risultano intestati a:

XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente a XXXXXXXXXXXX (XX), xxx XX XXXXX n. XXX e **XXXXX XXXXXXXX** (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) residente a XXXXXXXXXXXX (XX) xxx XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX n. XXX - Diritto di piena proprietà di 1/2 ciascuno.

Le suddette risultanze catastali corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento.

Inoltre, si è proceduto ad acquisire il relativo elaborato planimetrico (vedi ALLEGATO D5) e le relative planimetrie catastali (vedi ALLEGATO D6). L'esito del sopralluogo ha evidenziato:

LOTTO UNICO

a) BENE A) - sub 4 villino e area cortiliva di pertinenza esclusiva - le seguenti difformità interne ed esterne tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali consistenti in:

1. formazione di portico con struttura leggera in legno situato nell'angolo sud-ovest del fabbricato davanti al locale deposito, dalla superficie di circa mq 13;
2. formazione di un muro divisorio con porta che separa dal piano primo la scala interna che conduce alla soffitta;
3. formazione di una casetta in legno prefabbricata situata nella parte sud-ovest dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva.

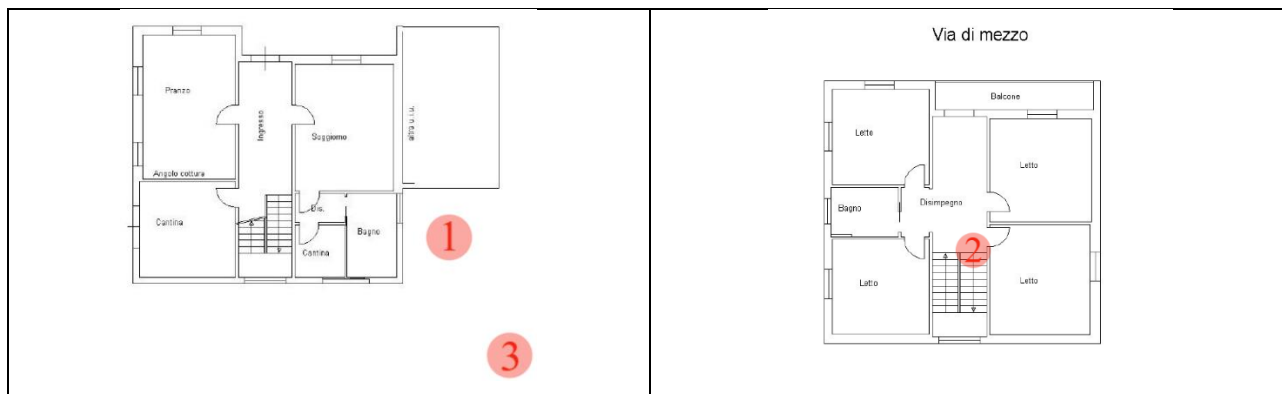
Nello specifico:

- la difformità 1. **non necessita di aggiornamento catastale** in quanto è previsto la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come meglio specificato nelle successive risposte ai quesiti 6) e 7);
- la difformità 2. **necessita di aggiornamento catastale** con correzione e rappresentazione in planimetria;
- per la difformità 3. **non necessita di aggiornamento catastale** in quanto è previsto la rimessa in pristino dello stato dei luoghi come meglio specificato nelle successive risposte ai quesiti 6) e 7).

L'aggiornamento di cui alla difformità 2. potrà catastalmente essere corretta in seguito alla presentazione in Comune della S.C.I.A. in sanatoria di cui si scriverà nelle successive risposte ai quesiti 6) e 7).

b) BENE B) – sub 5 deposito – non si è rilevata nessuna significativa difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e l'elaborato planimetrico.

Le varie difformità sono indicate nelle seguenti piante (**NON IN SCALA**) tratte dalla planimetria catastale (P.T. e P.1°).



Risposta al QUESITO 2) – Sommatoria descrizione del LOTTO UNICO

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL FABBRICATO A CUI APPARTIENE IL LOTTO UNICO

I beni eseguiti che costituiscono il LOTTO UNICO sono ubicati al n. civico 101 della via Di Mezzo (parte della Strada Provinciale n. 14) che collega il centro abitato di Nonantola alla frazione denominata “La Grande”, ad una distanza di circa m 500 dalla stessa frazione e di circa km 4 dal capoluogo. Il **contesto** in cui sono inseriti è di tipo **agricolo - rurale**. Nella vicina frazione “La Grande” si trovano alcuni servizi di quartiere come farmacia, bar, una piccola chiesa e fermata dell’autobus.

L’accesso al sedime di proprietà (pari a mq 1.783) del fabbricato, posto a est del mappale, avviene da Via Di Mezzo tramite un piccolo ponte sul fosso consorziale laterale alla medesima via. Il corpo di fabbrica presenta due parti di diversa altezza che ospitano l’abitazione unifamiliare – (BENE A) parte più alta) e il locale ad uso deposito - (BENE B) parte più bassa) -. Anche la data di costruzione delle due parti è diversa: il BENE A) risale al 1967, mentre il BENE B) al 2005 in ampliamento all’impianto originario.

DESCRIZIONE SOMMARIA BENE A) – sub 4 villino e area cortiliva di pertinenza esclusiva

Si tratta di un edificio di tipo unifamiliare indipendente (villino) con destinazione abitativa e relativa area cortiliva di pertinenza esclusiva. Si sviluppa su piano terra, primo e soffitta distribuiti da scala interna ed accessibile sul lato est dall’area cortiliva. Allo stato di fatto, constatato nel sopralluogo, si compone di:

- piano terra: ingresso con scala a vista, soggiorno, pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e due cantine;

- piano primo: disimpegno, quattro camere da letto, bagno e balcone;
- soffitta: locale unico collegato dalla scala interna di distribuzione.

L'area cortiliva di pertinenza esclusiva, di forma quasi quadrata e dalla superficie di circa mq 1.636, circonda tutt'intorno il suddetto corpo di fabbrica.

DESCRIZIONE SOMMARIA BENE B) – deposito sub 5

Si tratta un volume edilizio costruito in ampliamento al suddetto villino lato sud e si sviluppa solo al piano terra. È composto da un locale ad uso deposito con ingresso dall'area cortiliva lato est.

Per quanto concerne la precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili - BENI A) e B - in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 si ritiene che **la vendita immobiliare del LOTTO UNICO sarà esente da I.V.A.** in quanto:

- la parte eseguita è persona fisica, pertanto non sottoposta a regime di tassazione sul valore aggiunto;
- l'immobile eseguito non è un bene strumentale, pertanto non sottoposto a regime di tassazione sul valore aggiunto.

Di conseguenza non si verifica neanche che possa sussistere la possibilità, nel caso di immobili abitativi, di esercizio dell'opzione I.V.A. per l'imponibilità I.V.A., in quanto la cessione viene effettuata da soggetto diverso dall'impresa di costruzione/ristrutturazione.

Risposta al QUESITO 2.1) – Indagine edilizia e urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola (vedi riepilogo in ALLEGATO F13), la costruzione del BENE A) e del BENE B) è posteriore il 1 settembre 1967 e precisamente in forza di:

- **Licenza edilizia** per la *“Costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione rurale”* n. 517, rilasciata dal Comune di Nonantola in data 29/12/1967 prot. 9994 (vedi ALLEGATO F1);
- **Licenza edilizia** per la *“Variante al progetto di fabbricato ad uso abitazione rurale”* n. 1969/085, rilasciata dal Comune di Nonantola in data 12/06/1969 prot. 4815 con relativo **certificato di abitabilità** rilasciato in data 24/07/1970 prot. n. 5554/1969 (vedi ALLEGATO F2);

- **Concessione /Autorizzazione in sanatoria** (L. 47/85) per *“Cambio di destinazione d’uso”* n. 137/1986 rilasciata dal Comune di Nonantola in data 24/03/1989 prot. n. 3763/86 e relativa **agibilità** rilasciata 24/03/1989 prot. 376386 (vedi ALLEGATO F3);
- **Autorizzazione** per il *“Rifacimento di un ponte sul fosso consorziale laterale alla via Di Mezzo in corrispondenza del n. 101”* rilasciata dal Comune di Nonantola in data 29/02/1988 prot. n. 457/1987 (vedi ALLEGATO F4);
- **Valutazione preventiva con esito positivo** per il *“Progetto relativo a realizzazione di un locale di deposito in ampliamento di un fabbricato uso abitazione civile”* n. 2005/149 rilasciata dal Comune di Nonantola in data 20/08/2005 prot. n. 14373 (vedi ALLEGATO F5);
- **Comunicazione di manutenzione ordinaria** per *“Rifacimento tinteggio esterno in fabbricato rurale ad uso abitazione”* n. 2005/303 trasmessa al Comune di Modena in data 26/07/2005 prot. n. 13141 (vedi ALLEGATO F6);
- **Permesso di costruire** per la *“Realizzazione di un locale di deposito in ampliamento ad un fabbricato ad uso rurale abitazione”* n. 2005/390 rilasciato dal Comune di Nonantola in data 27/01/2006 prot. n. 1460 (vedi ALLEGATO F7);
- **Denuncia Inizio Attività “(D.I.A.) in variante art. 19 al PdC n. 390/2025 per la realizzazione di un locale di deposito in ampliamento ad un fabbricato ad uso rurale abitazione”** n. 200/2007 comunicata in data 08/06/2007 prot. 8986 e relativo Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 2007/200A rilasciato dal Comune di Nonantola in data 28/01/2008 prot. n. 1503 (vedi ALLEGATO F8);
- **Pratica sismica** n. 2005/390S relativa alla *“Realizzazione di un locale di deposito in ampliamento ad un fabbricato ad uso rurale abitazione”* costituita da progetto sismico, comunicazione completamento della struttura e collaudo statico (vedi ALLEGATO F9);
- **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ordinaria per *“cambio d’uso con opere e accatastamento da rurale a urbano”* n. 2018/009 presentata il 20/01/2019 prot. 1425 (vedi ALLEGATO F10); **non risultano depositati comunicazione di fine lavori e SCEA** (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e Agibilità);
- **Accertamento di conformità edilizia** (S.C.I.A. a sanatoria), art. 17 bis L.R. 23/2004, per *“opere eseguite in diffinitività da titolo abilitativo in locale sottotetto”* n. 2018/021 presentato in data 09/02/2018 prot. n. 3088 (vedi ALLEGATO F11);

- **Dichiarazione di Conformità** (DiCo) relativa alla canna fumaria caldaia depositata con n. 2018/Prot. 22675 (vedi ALLEGATO F12). Non risulta documentazione relativa ad altri impianti esistenti.

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

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

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

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

Il LOTTO UNICO oggetto della presente esecuzione immobiliare **non ha beneficiato o sono beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012**, come da comunicazione da parte del Comune di Nonantola in data 20/03/2026 (vedi ALLEGATO F15).

Risposta al QUESITO 3) - Stato di possesso

Il LOTTO UNICO, oggetto della presente esecuzione immobiliare, durante il sopralluogo effettuato, **è risultato occupato** dal sig. XXXXXXXXX XXXXXXXXX residente nei cespiti eseguiti.

Risposta al QUESITO 4) – Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente

VINCOLI DA SERVITU'

Dall'esame dell'atto di provenienza dell'immobile e della documentazione ipocatastale risulta che sul mappale esecutato (F. 6 mappale 119) grava una *servitù di passaggio pedonale e con ogni mezzo, anche agricolo*, a favore del terreno di cui al foglio 6 mappale 126 costituita con atto notarile del 10/11/2004 rep. 161169/7719 trascritto il 23/11/2004 ai NN. 37370/24191 - Notaio D'Ascoli Emilio di Modena (vedi ALLEGATO G2) e riportata nell'atto di provenienza del 02/11/2017 rep. 7268/5668 trascritto il 06/11/2017 n. 27797/18632 – Notaio Nicola Ghirardini di Modena (vedi ALLEGATO G1).

Il tracciato della servitù non risulta specificamente individuato negli atti, risultando tuttavia esercitata lungo il bordo nord del mappale, senza interessare in modo significativo la porzione centrale del mappale esecutato.

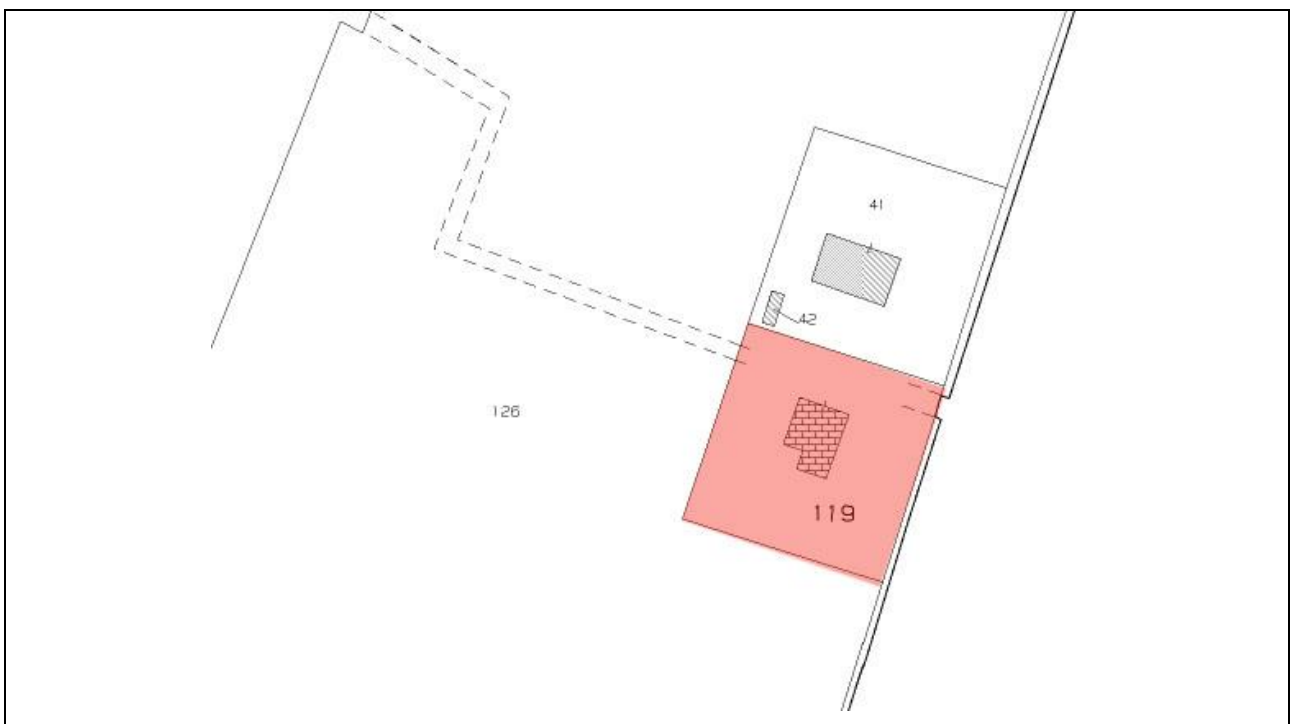
Inoltre, nel corso del sopralluogo si è rilevato che i mappali confinanti di cui al F. 6 mappali 41 e 42 utilizzano la porzione lungo il bordo nord del mappale esecutato per l'accesso pedonale e carrabile al proprio fondo.

Dall'esame dell'atto di provenienza non risultano formalmente costituite servitù di passaggio a favore dei suddetti mappali; tuttavia, in un atto pregresso è stato rilevato che i mappali attualmente distinti *costituivano originariamente un unico corpo (mappali 41, 42 e 119) con corte rientrante nel fondo stesso* (vedi ALLEGATO G2), caso molto comune in ex contesti rurali o corti condivise.

Pertanto, l'utilizzo rilevato potrebbe trovare origine nella precedente unitarietà del compendio immobiliare, risultando configurabile quale situazione derivante dalla destinazione del fondo originario, fatta salva ogni diversa valutazione in sede giuridica.

La presenza delle suddette servitù sarà considerata ai fini della determinazione del valore del bene.

Per meglio illustrare quanto detto sopra si riporta di seguito una porzione di estratto di mappa dal Catasto Terreni (NON IN SCALA).



VINCOLI URBANISTICI E STORICO-ARTISTICI

Il terreno su cui insiste l'intero fabbricato contenente il LOTTO UNICO è sottoposto alle prescrizioni e ai vincoli riportati negli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Nonantola (MO). Nello specifico:

ai sensi del **P.R.G. (Piano Regolatore Generale)** vigente, variante specifica al PRG approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, l'area sotto identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

- zona E, sottozona E1, zona agricola normale – art. 12.3 e artt. Da 25 a 31 NTA del PRG;
- area interessata da fascia di rispetto della viabilità (parte) – art. 32 NTA del PRG;

ai sensi al **P.U.G. (Piano Urbanistico Generale)** in adozione, piano adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15/01/2024, l'area sotto identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

- territorio rurale – art. 78 Disciplina PUG e tavola PUG/S.SS;
- area a potenzialità archeologica alta – art. 30 Disciplina PUG e TV 1;
- area con condizioni di pericolosità alta (P2b) – art. 31, 34 Disciplina PUG e TV 5;
- zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso – art. 44 Disciplina PUG e TV 9;
- area interessata da fascia di rispetto stradale ai sensi del Codice della strada (parte) – art. 39 Disciplina PUG TV 9a

Si precisa che l'adozione della proposta di P.U.G. comporta l'applicazione del **regime di salvaguardia** di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017 che ha l'obiettivo di non compromettere il territorio nel periodo di transizione da un piano all'altro (da PRG a PUG); tale regime permane sino alla data di entrata in vigore del PUG, dopo la sua approvazione.

Gli immobili eseguiti **non sono vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio** (D.Lgs n. 42/2004) e **non costituiscono edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale comunali** e/o verificabili in sede di sopralluogo.

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

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

Risposta al QUESITO 6) – Regolarità edilizia e urbanistica

Si è acquisito presso il comune di Nonantola (MO) il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) protocollo n° Prot. N. 0007047/2026 del 10/04/2026 (vedi ALLEGATO F14).

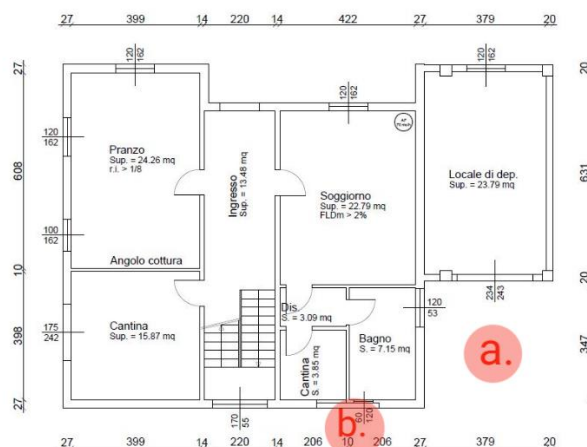
Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili del LOTTO UNICO e dalla conseguente verifica con la **comparazione dello stato di fatto con lo stato legittimo** risultante pratiche edilizie depositate presso il Comune di Nonantola (MO) (si veda la risposta al quesito 2.1) si sono riscontrato le seguenti difformità interne ed esterne consistenti in:

LOTTO UNICO:

- per il BENE A) – villino sub 4 e area cortiliva esclusiva:
 - a. formazione di portico con struttura leggera in legno situato nell'angolo sud-ovest del fabbricato davanti al locale deposito, dalla superficie di circa mq 13; a riguardo si ritiene che il manufatto si configuri come portico (vedi Definizioni Tecniche Uniformi regionali) e non come tettoia pertinenziale addossata anche in base ad un confronto interlocutorio avuto con l'Ufficio Tecnico Comunale;
 - b. formazione della finestra del bagno al piano terra di dimensioni considerevolmente minori rispetto alla finestra prevista nella SCIA ordinaria n. 2018/009; è da segnalare anche che davanti alla suddetta finestra e porta che accede all'attuale cantina è rimasto posizionato il portone metallico a due ante della precedente apertura relativa alla cantina prima degli interventi di modifica;
 - c. formazione di un muro divisorio con porta che separa dal piano primo la scala interna che conduce alla soffitta;
 - d. formazione di una casetta in legno prefabbricata nella parte sud-ovest dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva.
- per il BENE B) - deposito sub 5 nessuna significativa difformità tra lo stato dei luoghi e lo stato legittimo.

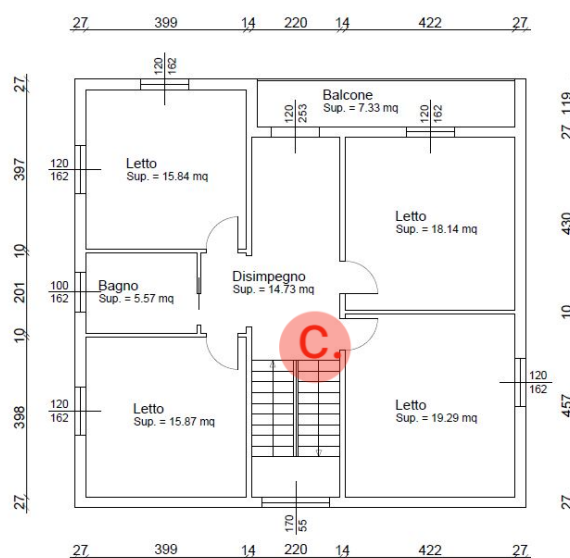
Le varie difformità sono indicate nelle seguenti piante (**NON IN SCALA**) tratta dalla SCIA ordinaria n. 2018/009.

PIANTA PIANO TERRA tratta dalla SCIA ordinaria n. 2018/009 - (NON IN SCALA)



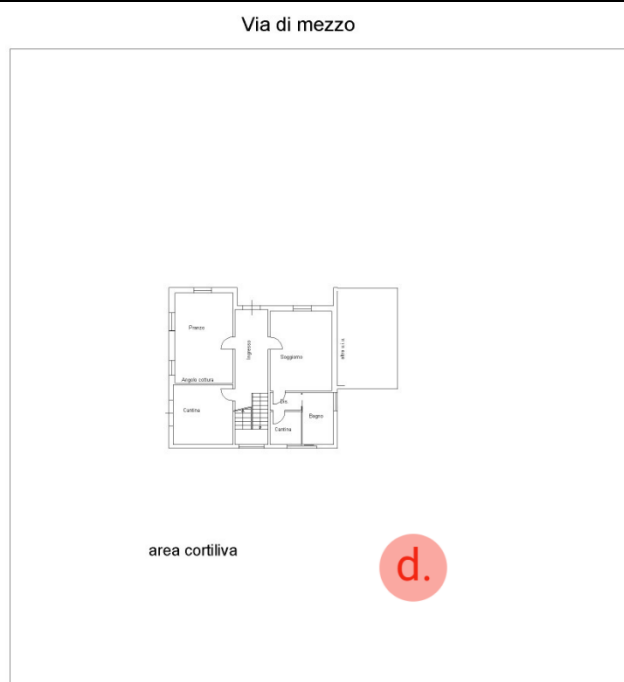
BENE A) – villino sub 4

PIANTA PIANO PRIMO tratta dalla SCIA ordinaria n. 2018/009 - (NON IN SCALA)



BENE A) – villino sub 4

PIANTA PIANO TERRA tratta dalla planimetria catastale - (NON IN SCALA)



BENE A) – villino e area cortiliva esclusiva sub 4

Risposta al QUESITO 7) – Sanabilità delle difformità

LOTTO UNICO:

1. la difformità di cui alla **lettera a.**, a giudizio dello Scrivente e anche in base ad un confronto interlocutorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, **non è sanabile** perché non è conforme all'art. 27 del PRG vigente *"Prescrizioni particolari da adottarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ove non in contrasto con il prevalente art. 26bis"* comma 3 al punto *"Porticati"*; pertanto, ciò comporta la **rimessa in pristino** dello stato dei luoghi;
2. la difformità di cui alla **lettera b.**, a giudizio dello Scrivente, non rientra nelle tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'art. 34-bis ("Tolleranze costruttive") comma 1-bis e 2-bis del D.P.R. 380/2001 e art. 37 L.R. 12/2017, ma risulta sanabile con **Accertamento di Conformità in Sanatoria** (art. 36 DPR 06.06.2001 n. 380 e art. 17 L.R. n. 23 del 21.10.2004 e s.m.i.); il portone metallico posto davanti alla finestra è facilmente rimovibile e smaltibile;
3. la difformità di cui alla **lettera c.**, a giudizio dello Scrivente ed essendo opera interna, è sanabile **inserendo la stessa nell'Accertamento di Conformità in Sanatoria** di cui al punto 2.;

4. la difformità di cui alla **lettera d.**, a giudizio dello Scrivente, **non** rientra tra le opere di **edilizia libera** previste dall'art. 8ter del PRG vigente; pertanto, anche in considerazione dello scadente stato di conservazione, si prevede la **rimessa in pristino** dello stato dei luoghi.

I **costi presunti** per il suddetto Accertamento di cui ai punti 2. e 3. ammontano **a circa 4.500 €** consistenti in:

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

Inoltre, i **costi presunti** per le rimesse in pristino di cui alla:

- **difformità 1. ammontano a circa 3.500 €**
- **difformità 4. ammontano a circa 1.800 €**

Come detto sopra, per la **S.C.I.A.** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ordinaria per *“cambio d’uso con opere e accatastamento da rurale a urbano”* n. 2018/009 del 20/01/2019 prot. 1425, non risulta presentata né ultimazione lavori, né S.C.E.A. (Segnalazione certificata di Conformità Edilizia e Agibilità); tra le opere inserite in SCIA vi era la previsione nel soggiorno al P.T. di una V.M.C. (Ventilazione Meccanica Controllata) puntuale con portata di almeno 70 mc/h; detta VMC non è stata realizzata.

I **costi presunti** per:

- la V.M.C. di adeguamento **ammontano a circa 1.800 €**
- la presentazione della S.C.E.A. con comunicazione tardiva di fine lavori (se richiesta SCIA in sanatoria si può “cumulare” con la sanatoria di cui sopra) **ammontano a circa 2.500 €** (in questi costi non sono compresi ulteriori adeguamenti).

Si ribadisce che detti **importi sono da ritenersi puramente indicativi** in quanto l'esatta determinazione ed approvazione potrà avvenire unicamente in seguito a presentazione della pratica presso l'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che la verifica ha riguardato la verifica dello stato dei luoghi rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi depositati e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del rilascio dei titoli, in particolare:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards edilizi e urbanistici;
- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc);
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche;
- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
- quant'altro non specificato.

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

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

Risposta al QUESITO 9) – Procedura espropriativa per pubblica utilità

Come da comunicazione da parte del Comune di Nonantola in data 20/13/20256 (vedi ALLEGATO F15), i beni pignorati **non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità**.

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

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

Riguardo alle **servitù di passaggio** a favore di terzi, l'esecutato ha riferito con non sussistono spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria pregresse e/o programmate a carico dei cespiti eseguiti.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE A) – sub 4 villino e area cortiliva di pertinenza esclusiva

Si tratta di un volume edilizio compatto costruito nella seconda metà degli anni '60, come "nuova" abitazione ad uso rurale. L'edificio riflette il linguaggio architettonico "modernista" di quel tempo, unitamente all'abbandono di ogni riferimento all'architettura rurale tradizionale. L'accesso carrabile e pedonale avviene da via Di Mezzo, con l'ingresso all'abitazione posto sul fronte est. Occupa una superficie coperta pari a circa mq 147. Tipologicamente si configura come "blocco" isolato con ingresso e scala centrali che disimpegnano i tre piani fuori terra esistenti (P.T., 1° e soffitta). Distributivamente al piano terra (zona giorno) insistono: ingresso con ampia scala interna a vista, pranzo con angolo cottura, soggiorno, disimpegno, bagno con una piccola cantina accessibile dal disimpegno e un'altra più grande accessibile dall'ingresso. Entrambe le cantine posseggono anche accessi direttamente dall'area cortiliva. Al primo piano (zona notte) sussistono: disimpegno con balcone che affaccia verso est, quattro camere da letto e un bagno. La soffitta, allo stato grezzo, comodamente accessibile dalla scala interna, risulta essere un unico spazio indiviso nel quale è stata posizionata la caldaia a gas.

Il sistema costruttivo dell'intero fabbricato, a muratura piena continua, è a doppia testa nei muri perimetrali, e a una testa nei muri "di spina" interni, con divisori interni in laterizio forato. I solai sono in latero-cemento. La copertura ha struttura realizzata con travetti in c.a. tipo "Varese" e tavellonato superiore di alleggerimento e manto di copertura in tegole tipo "marsigliesi". La pavimentazione esterna del balcone è in piastrella Gres rosso cm 15 x 7,50. La finitura esterna del fabbricato è intonaco a civile tinteggiato, il cui ultimo tinteggio risale

al 2005. Tutti i serramenti esterni risalgono ancora al periodo di costruzione del fabbricato e necessitano di sostituzione con altri più performanti.

Esternamente il fabbricato, complessivamente, si presenta in un **mediocre stato di conservazione** e attualmente necessita di una importante manutenzione ordinaria/straordinaria alle finiture.

Le altezze interne utili dei locali sono: al piano terra circa m. 3,00, al piano primo circa m. 2,97, mentre l'altezza media della soffitta è pari a circa m. 2,07. I locali interni abitabili (quindi escluse le cantine), verso la fine degli anni 2010, hanno subito importanti interventi di manutenzione straordinaria, compresa la realizzazione di cappotto interno rasato a civile di circa 10 cm. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono piastrelle di gres ceramico. I due bagni e i relativi impianti idrico-sanitari sono stati rinnovati 7-8 anni fa, così anche l'impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas a condensazione. L'impianto elettrico è stato rinnovato, anche se mancano le placche degli interruttori. Mancano tutte le porte interne. La porta di ingresso è in legno non blindata. Le cantine necessitano di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La soffitta è allo stato grezzo. **Internamente**, l'edificio si presenta nelle parti abitabili, in un **buono stato di conservazione**.

In sintesi, le caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato:

- Fondazioni: continue in calcestruzzo con cordolo in cemento armato
- Strutture verticali: murature continue in mattoni pieni
- Solai piani: cemento armato e laterizio
- Solai di copertura inclinata: in travi "Varese" con interposti tavelloni
- Manto di copertura: tegole laterizie piane "marsigliesi"
- Scale: struttura in cemento armato e rivestimento di pedate in lastre di marmo
- Finiture pareti esterne: intonaco a calce e davanzali in marmo.

L'**area esterna cortiliva** di pertinenza esclusiva (di circa mq 1.636) su cui insistono, come detto in precedenza, servitù di passaggio a favore di terzi sul bordo nord del lotto, **non presenta fisica recinzione**. La pavimentazione è realizzata in ghiaietto (da rinnovare) nelle parti carrabili e pedonali con un marciapiede intorno al fabbricato in cemento che versa in scarso stato di conservazione. La restante parte del lotto è a verde incolto con alberi da frutto, arbusti e alcuni alberi di piccolo, medio e alto fusto. Complessivamente versa in uno **scadente stato di conservazione**, dovuta alla poca manutenzione straordinaria e ordinaria.

Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE A) - sub 4 villino e area cortiliva di pertinenza esclusiva	
DESTINAZIONE	MQ
Piano terra	
Ingresso	19,50
Pranzo e angolo cottura	23,20
Soggiorno	21,70
Disimpegno	2,40
Bagno	7,50
Cantina 1	16,10
Cantina 2	4,40
Piano primo	
Disimpegno	14,40
Camera da letto 1 (su via Di mezzo)	15,00
Camera da letto 2	14,90
Camera da letto 3 (su via Di Mezzo)	17,30
Camera da letto 4	18,20
Bagno	5,70
Balcone	7,30
Piano sottotetto	
Soffitta (con h > m 1,50)	57,00
TOTALE superfici nette	
Vani abitativi principali e accessori diretti (piani terra e primo)	159,80
Pertinenze esclusive accessorie (cantine al piano terra e soffitta)	77,50
Pertinenza esclusiva di ornamento (balcone piano primo)	7,60
Area cortiliva di pertinenza esclusiva	1.636,00

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

BENE A) - sub 4 villino			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	MQ
Vani abitativi principali e accessori diretti (piani T e 1°)	191,20	1,00	191,20
Pertinenze esclusive: cantine (piano terra)	24,00	0,50 (*)	12,00
Pertinenze esclusive: soffitta (**) (sottotetto)	64,60	0,45 (***)	29,07
Pertinenza esclusiva di ornamento: balcone (piano 1°)	7,90	0,30	2,37
<u>SUPERFICIE COMMERCIALE VILLINO</u>			<u>234,64</u>

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

(**) con h > m 1,50

(***) in quanto allo stato grezzo

La superficie commerciale dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva corrisponde alla sua consistenza reale, senza "omogeneizzare" la stessa secondo le indicazioni O.M.I. (le ragioni sono illustrate nel paragrafo relativo ai "Criteri di stima")

BENE A) - sub 4 area cortiliva di pertinenza esclusiva	
<u>SUPERFICIE (MQ)</u>	<u>1.636,00</u>

In sintesi, le caratteristiche interne:

Elementi e relativi stati di conservazione BENE A) - sub 4 villino	
ELEMENTO	STATO DI MANUTENZIONE
INFISSI INTERNI	Non presenti
INFISSI ESTERNI finestre: in vetro semplice e telai in legno, con avvolgibili in legno – porta di ingresso in legno non blindata	Mediocre
TRAMEZZATURE INTERNE – in mattoni forati con intonaco a civile tinteggiato	Normale

MURATURE PERIMETRALI – continue in mattoni pieni con cappotto interno rasato a civile	Normale
PLAFONI – Intonacati a civile e tinteggiati	Normale
PAVIMENTAZIONI INTERNE – in gres ceramico	Normale
RIVESTIMENTI INTERNI – in gres ceramico	Normale
IMPIANTO IDRICO SANITARIO BAGNO – Livello di qualità adeguato	Normale
IMPIANTO RISCALDAMENTO – con radiatori e caldaia a gas	Normale
IMPIANTO ELETTRICO e TV - Livello di qualità adeguato	Normale

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE B) – sub 5 deposito

Si tratta di un volume costruito nel 2005 in aderenza e in ampliamento al fabbricato originario. È ad un unico piano fuori terra con pianta rettangolare con una superficie coperta pari a mq 27. Ha una sua autonomia strutturale. L'accesso all'unico locale interno avviene tramite un'ampia apertura provvista di basculante dall'area cortiliva nella parte sud-ovest. Nella parte opposta dell'ingresso vi è una finestra dalle dimensioni uguali alle esistenti nel fabbricato principale. Il locale non è collegato con l'edificio abitativo.

La struttura è in cemento armato con tamponamenti in blocchi di muratura in laterizio multifori per uno spessore di cm 20, mentre il solaio orizzontale è in laterocemento del tipo a travetti e pignatte con caldana collaborante. Il solaio di copertura inclinato a tre falde è di tipo leggero realizzato mediante l'impiego di tramezze leggere e tavelloni con sovrastante manto di tegole in laterizio, tipo "portoghesi". La finitura esterna delle murature perimetrali esterne è in intonaco a civile tinteggiato.

L'altezza utile interna è di m. 2,82. Il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre le pareti sono intonacate a civile tinteggiate. La basculante di apertura è in lamiera metallica. L'impianto elettrico risale al 2007.

Il fabbricato, complessivamente, si presenta in uno **discreto stato di conservazione**. Si segnala una fessurazione verticale in corrispondenza delle due murature perimetrali del deposito a contatto con l'edificio abitativo.

In sintesi, le caratteristiche strutturali e finiture esterne del fabbricato:

- Fondazioni: continue in cemento armato con cordolo armato
- Strutture verticali: pilastri in cemento armato tamponati in blocchi di muratura multiferi
- Solai piani: laterocemento
- Solai di copertura inclinata: tramezze leggere e tavelloni
- Manto di copertura: tegole laterizie piane "marsigliesi"
- Finiture pareti esterne: intonaco a calce e davanzali in marmo

Calcolo delle superfici nette singoli vani BENE B) - sub 5 deposito	
DESTINAZIONE	MQ
Locale ad uso deposito	24,10
TOTALE SUPERFICIE NETTA	24,10

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

Superficie commerciale BENE B) - sub 5 deposito			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEFF. DI RAGGUAGLIO	MQ
Locale ad uso deposito (*) – P.T.	28,30	0,25	7,07
<u>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</u>			<u>7,07</u>

(*) in quanto non comunicante con i vani principali dell'abitazione

In sintesi, le caratteristiche interne:

Elementi e relativi stati di conservazione BENE B) - sub 5 deposito	
ELEMENTO	STATO DI MANUTENZIONE
INFISSI ESTERNI – Portone basculante in lamiera metallica, finestra in legno con vetro singolo e avvolgibile in legno	Normale
MURATURE PERIMETRALI – continue in blocchi multiferi con intonaco a civile tinteggiato	Accettabile

PLAFONI - Intonacati a civile e tinteggiati	Accettabile
PAVIMENTAZIONI INTERNE – piastrelle in ceramica	Accettabile
IMPIANTO ELETTRICO	Adeguito

CRITERIO DI STIMA

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

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

- Il **principio dell'ordinarietà** in quanto condizione normale;
- La **comparazione del valore** con quello statistico, minimo e massimo, dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e dai dati estratti on-line dal Borsino Immobiliare 2025 (Fonte: www.borsinoimmobiliare.it) e da FIAIP MONITORA MODENA ("Andamento del mercato immobiliare residenziale") (vedi ALLEGATI H, I e L) e con indagini di mercato tramite riscontro con agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- La considerazione di probabili aggiustamenti del valore ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori, rappresentati da altrettanti **coefficienti Kt**.

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

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

Per l'**area cortiliva di pertinenza esclusiva**, pur costituendo pertinenza dell'abitazione, ricade urbanisticamente in zona agricola (E1 da PRG vigente e "Territorio rurale" da PUG

adottato) e presenta caratteristiche dimensionali rilevanti, oltre a condizioni manutentive non ottimali.

Pertanto, si è ritenuto che **l'applicazione dei criteri OMI** con il calcolo della superficie omogeneizzata **non restituisca un valore rappresentativo del reale mercato**, risultando sovrastimata per superfici di tali caratteristiche e consistenza.

Tuttavia, il valore dell'area cortiliva di pertinenza esclusiva (iscritta al NCEU, quindi già considerata "area urbana") che si trova in una zona urbanistica a destinazione rurale **è sensibilmente superiore a quello del terreno agricolo nudo**.

Quindi si è proceduto a determinare il valore dell'area mediante riferimento ai **valori di mercato dei terreni agricoli locali opportunamente incrementati in ragione della funzione pertinenziale**.

Sul valore così determinato è stata applicata una **riduzione** per la presenza della **servitù passiva di passaggio**.

FONTI DI INFORMAZIONE

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – 2° semestre 2025 – zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA – Codice di zona: R1 che dà quotazioni da 1.150,00 a 1.550,00 €/mq per i locali con tipologia **ville e villini** in stato conservativo normale con valore medio pari a 1.350,00 €/mq;
- BORSINO IMMOBILIARE - anno 2026 – Zona RURALE/NON URBANIZZATA – Via Di Mezzo, 101 – che dà quotazioni da 1.032,00 a 1.617,00 €/mq per le **ville e villini**, con valore medio pari a 1.325,00 €/mq.
- FIAIP MONITORA MODENA (“Andamento del mercato immobiliare residenziale”) – ottobre 2025 – Residenziale – Periferia – La Grande - che dà quotazioni da 900,00 a 1.100,00 €/mq per **“abitabile/buono”**, con valore medio pari a 1.000,00 €/mq;
- Indagine di mercato tramite riscontro con alcune agenzie immobiliari che operano sul territorio per la scelta del valore congruo a mq per l'**area cortiliva pertinenziale** ad uso esclusivo, tenuto conto della maggiore utilità derivante dalla contiguità al fabbricato.

VALUTAZIONE LOTTO UNICO

- **BENE A) sub 4**

VILLINO			
Fonte di informazione	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
1) O.M.I.	1.150,00	1.550,00	1.350,00
2) Borsino Immobiliare	1.032,00	1.617,00	1.325,00
3) FIAIP MONITORA	900,00	1.100,00	1.000,00
Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) 2) e 3)			1.225,00

Applicazione coefficienti correttivi

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

- Standard sociale **K1** (0-2): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla zona (es. centralità e vicinanza espressi in distanza – funzioni e servizi presenti) = **0,85**
- Dimensione **K2** (0-2) coefficiente che tiene conto del taglio o della superficie dell'immobile, della sua regolarità o meno geometrica in pianta = **0,99**
- Standard dei servizi **K3** (0-2): presenza nell'edificio di servizi non ordinari = **1,00**
- Standard di manutenzione **K4** (0-2): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio = **0,99**
- Esistenza di introiti **K5** (0-2): coefficiente di apprezzamento che, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento), tiene conto di eventuali introiti (es. messa a reddito, etc) = **1,00**
- Manufatto **K6** (0-2) coefficiente che tiene conto della qualità della costruzione, stato di manutenzione, efficienza energetica, accessori e pertinenze e tecnologia e impianti = **0,99**

Pertanto, il valore del **coefficiente complessivo** sarà: $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0,82$.

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà: $Va = Kt \times Vm = 0,82 \times \text{€ } 1.225,00 / \text{mq} = 1.004,50 \text{ €/mq}$ arrotondato a **1.005,00 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore di mercato (€)
BENE A) Sub 4 - villino	A/7	234,64	1.005,00	235.813,20
VALORE DI MERCATO VILLINO arrotondato a				235.813,00

AREA CORTILIVA DI PERTINENZA ESCLUSIVA			
Fonte di informazione	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
Indagini di mercato	15,00	25,00	20,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore di mercato (€)
BENE A) Sub 4 – area cortiliva di pertinenza esclusiva	A/7	1.636,00	20,00	32.720,00
Deprezzamento del 8% per servitù passive applicato sul valore dell'area cortiliva (*)				- 2.617,60
VALORE DI MERCATO AREA CORTILIVA DI PERTINENZA ESCLUSIVA				30.102,40
Arrotondato a:				30.102,00

(*) Il **deprezzamento** derivante dalla presenza delle servitù di passaggio è stato applicato esclusivamente al valore dell'area scoperta di pertinenza, in quanto la stessa incide direttamente sulla fruibilità della corte (lungo il bordo posto a nord), senza determinare una significativa compromissione della funzionalità del fabbricato principale; la riduzione di valore è stata determinata in via prudenziale mediante valutazione sintetica dell'incidenza economica complessiva, quantificata nella misura del 8% del valore dell'area cortiliva.

• **BENE B) – sub 5 deposito**

Fonte di informazione	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)	Prezzo medio (€/mq)
1) O.M.I.	1.150,00	1.550,00	1.350,00
2) Borsino Immobiliare	1.032,00	1.617,00	1.325,00
3) FIAIP MONITORA	900,00	1.100,00	1.000,00
Valore medio (Vm) adottato dalle banche dati 1) 2) e 3)			1.225,00

Applicazione coefficienti correttivi

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

- Standard sociale **K1** (0-2): coefficiente che tiene conto delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla zona (es. centralità e vicinanza espressi in distanza – funzioni e servizi presenti – panoramicità, presenza di parco o verde fruibile nella zona o di scorci caratteristici ambientali) = **0,85**
- Dimensione **K2** (0-2) coefficiente che tiene conto del taglio o della superficie dell'immobile, della sua regolarità o meno geometrica in pianta = **1,02**
- Standard dei servizi **K3** (0-2): presenza nell'edificio di servizi non ordinari = **1,00**
- Standard di manutenzione **K4** (0-2): coefficiente che tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio = **0,98**
- Esistenza di introiti **K5** (0-2): coefficiente di apprezzamento che, a differenza del precedente (coeff. di deprezzamento), tiene conto di eventuali introiti (es. messa a reddito, etc) = **1,00**
- Manufatto **K6** (0-2) coefficiente che tiene conto della qualità della costruzione, stato di manutenzione, efficienza energetica, accessori e pertinenze e tecnologia e impianti = **1,00**

Pertanto, il valore del **coefficiente complessivo** sarà: $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 = 0,85$.

Il **valore commerciale al mq (Va)** sarà: $V_a = K_t \times V_m = 0,85 \times \text{€ } 1.225,00 = 1.041,25 \text{ €/mq}$ arrotondato a **1.041,00 €/mq**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)	Valore di mercato (€)
BENE B) sub 4 – Locale ad uso deposito	C/2	7,07	1.041,00	7.359,87
VALORE DI MERCATO LOCALE AD USO DEPOSITO arrotondato a				7.360,00

LOTTO UNICO

Descrizione	Valore di mercato (€)
BENE A) – sub 4 villino	235.813,00
BENE A) – sub 4 area cortiliva di pertinenza esclusiva	30.102,00
BENE B) – sub 5 locale ad uso deposito	7.360,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	273.275,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

- VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO **€ 273.275,00**
- Riduzione forfettaria del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi (**a detrarre**): **- € 13.663,75**
- Spese presunte tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente (**a detrarre**): **- € 8.800,00**
- Costi presunti per la rimessa in pristino delle difformità a carico dell'acquirente (**a detrarre**) **- € 5.300,00**

Prezzo base d'asta LOTTO UNICO al netto delle decurtazioni: **€ 245.511,25**
arrotondato a: **€ 245.511,00**

CONCLUSIONI

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

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 245.511,00
(Euro duecentoquarantacinquemilacinquecentoundici/00)

I beni oggetto di perizia **non sono pignorati pro quota**, in quanto entrambi i comproprietari risultano esecutati e il pignoramento colpisce l'intero diritto di proprietà.

La presente relazione CTU e perizia di stima è composta da **n. 38 di pagine**.

Il sottoscritto arch. Renato Nicolini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione completa di allegati a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Notaio, al Creditore Procedente e ai legali degli Esecutati debitori a mezzo PEC.

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

Nonantola (MO), 07 maggio 2026

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

ALLEGATI:

A1 – Relazione di stima depurata (Privacy)

A2 – Prospetto sintetico (LOTTO UNICO)

B - Verbale di sopralluogo del 27-03-2026

C – Documentazione fotografica

D1 - Estratto di mappa

D2 - Visure attuali catastali NCT Fg. 6 mappale 119

D3 - Visure attuali catastali NCEU Fg. 6 Particella 119 sub 4 e 5

D4 - Visure storiche catastali NCEU Fg. 6 Particella 119 sub 4 e 5

D5 - Elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni

D6 - Planimetrie catastali Fg. 6 Particella 119 sub 4 e 5

E - Certificati di stato civile degli Esecutati

F1 - Licenza edilizia prot. 9994 del 29-12-1967

F2 - Licenza edilizia in variante prot. 4815 del 12-06-1969 e abitabilità prot. n. 5554-1969 del 24-07-1970

F3 - Concessione in sanatoria prot. n. 376386 del 24-03-1989 e agibilità prot. 376386 del 24-03-1989

F4 - Autorizzazione per rifacimento ponte prot. n. 457-1987 del 29-02-1988

F5 - Valutazione preventiva prot. n. 14373 del 20-08-2005

F6 - Comunicazione di manutenzione ordinaria prot. n. 13141 del 26-07-2005

F7 - Permesso di costruire prot. n. 1460 del 27-01-2006

F8 - DIA in variante prot. n. 8986 del 08-06-2007 e agibilità prot. n. 1503 del 28-01-2008

F9 - Pratica sismica n. 2005-390S

F10 - SCIA ordinaria prot. 1425 del 20-01-2019

F11 - SCIA in sanatoria prot. n. 3088 del 09-02-2018

F12 - Dlco impianti n. 2018-Prot. 22675

F13 - Riepilogo pratiche edilizie

F14 - CDU prot. N. 0007047-2026 del 10-04-2026

F15 - Riscontro del Comune sull'esistenza di procedure espropriative e di contributi post sisma 2012

G1 - Atto di provenienza del 02-11-2017 rep. 7268-5668

G2 - Atto notarile del 10-11-2004 rep. 161169-7719

H - Banca dati dell'OMI (2° semestre 2025)

I - Quotazioni da 'Borsino Immobiliare' (02-05-2026)

L - Osservatorio FIAIP MO 2 ottobre 2025