

TRIBUNALE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 194/2024

PROMOSSA DA:

creditori procedenti

CONTRO:

debitore esecutato

Premessa

L'ill.ma Sig.ra Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Modena, con Suo provvedimento del 19 giugno 2025 (allegato **1**), nominava esperto nella suddetta procedura la sottoscritta arch. Anna Grazia Cappella, libera professionista con studio in Modena, Via Mascherella n. 11, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Modena al n. 394.

La scrivente il 14 luglio 2025 nel Verbale di Accettazione (allegato **2**) prestava il giuramento nella formula di rito per l'incarico di provvedere agli adempimenti di seguito indicati per capitoli e di predisporre i relativi allegati (vedasi specifiche nel provvedimento di conferimento dell'incarico - allegato **1**):

- CONTROLLO PRELIMINARE
- REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA, da cui devono risultare:
 1. identificazione catastale dei beni, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
 2. sommaria descrizione dei beni, precisando le caratteristiche oggettive degli immobili; con indicazione degli estremi delle licenze/concessioni edilizie o loro assenza o realizzazioni effettuate in difformità delle stesse;
 3. lo stato di possesso del bene con indicazione, se occupato, del titolo in base al quale è occupato;
 4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;
 5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;



7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria e gli eventuali costi della stessa; o la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono;
 8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi
 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.
- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI, formando se opportuno LOTTI separati con:
- descrizione sommaria di ciascun lotto, compendiata nell' ALLEGATO A;
 - descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto;
 - predisposizione per ciascun lotto del prospetto sintetico.

01 - CONTROLLO PRELIMINARE

La sottoscritta ctu, presa visione degli atti facenti parte del fascicolo telematico del Tribunale, ha verificato che il creditore procedente:

1. non ha depositato il contratto sotteso al titolo giudiziale azionato;
2. non ha depositato l'estratto di mappa catastale;
3. non ha dato prova dell'avvenuto ripristino della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, in punto di accettazione di eredità a favore di Malavasi Angela e contro Neri Gastone;
4. ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva e che per entrambi gli immobili pignorati essa risale fino agli atti di acquisto derivativo trascritti in data antecedente di 20 anni la trascrizione del pignoramento;
5. non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico;
6. non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata.

La scrivente, al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui sopra e di redigere la perizia, si è recata: presso gli uffici del Territorio alla sezione del Catasto Urbano per esaminare la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione; presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni; presso gli



uffici tecnici del comune di Bomporto per ricercare i progetti legittimati onde poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco; presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Bastiglia per ottenere il Certificato di stato civile dell'esecutata; ha effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento in data 17 settembre 2025 congiuntamente con l'incaricato dell'I.V.G. sig. Stefano Crescenzo e l'esecutata signora da lui contattata preventivamente.

Dopo aver compiuto l'accesso e gli accertamenti necessari presso i competenti uffici, la scrivente è in grado di redigere la seguente relazione.

02 – RELAZIONE DI STIMA

Identificazione catastale dei beni pignorati

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto come segue:

- **Abitazione**, foglio 25 mappale 21, sub. 8 – Via Nazionale n. 79, piano 1 - cat. A/2 - cl. 2 - consistenza vani 5,5 – sup. cat. totale mq 146; escluse aree scoperte mq. 138 - r. c. € 397,67
- **Autorimessa**, foglio 25 mappale 695, sub. 28 – Via Nazionale n. 87/B, piano T - cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 39 – sup. cat. totale mq 44 - r. c. € 72,51

L'abitazione occupa l'interno piano piano della palazzina e confina a Nord-Est con il vano scale comune identificato con il sub. 5, nei restanti lati affaccia sull'area cortiliva comune di cui al sub. 11 del medesimo mappale.

L'autorimessa confina a Nord con le autorimesse di cui ai subb. 25, 26, 27 del medesimo mappale, a Est con il vano scale comune identificato con il sub. 5, nei restanti lati affaccia sull'area cortiliva comune di cui al mappale 21 sub. 20.

Quanto sopra descritto si evince dall'estratto di mappa (allegato **3**), dalle visure storiche per immobile (allegati **4 - 5**), dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni (allegato **6**) e dalle planimetrie catastali (allegati **7 - 8**).

Vi è rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ad eccezione dei numeri civici dell'indirizzo dei beni che nell'atto di pignoramento sono entrambi identificati con il n. 89 anziché con il n. 79 (abitazione) e con il n. 87/B (autorimessa) come risulta nelle visure catastali.

Descrizione sommaria dei beni

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono costituite da un'abitazione al piano primo di una palazzina autonoma con 5 appartamenti che si eleva su 3 piani oltre piano terra, e da una



autorimessa posta al piano terra di un fabbricato adiacente al primo costituito da 17 abitazioni e 22 autorimesse e avente la medesima altezza e numero dei piani. I due fabbricati suddetti, su cui sono ubicate le due unità immobiliari in oggetto, affacciano su un'area cortiliva comune ad entrambi. Il complesso residenziale è posto nel Comune di Bomporto lungo la Via Nazionale, rispettivamente ai civici 89 e 87/B, in località Sorbara a circa 5 km dal centro del paese, nella pianura modenese a Nord del capoluogo di provincia.

Il lotto è costituito da:

- **Appartamento** al piano primo in Via Nazionale n. 89 a Sorbara di Bomporto, identificata catastalmente al foglio 25 mappale 21, sub. 8;
- **Autorimessa** al piano terra in Via Nazionale n. 87/B a Sorbara di Bomporto, identificata catastalmente al foglio 25 mappale 695, sub. 28.

L'abitazione al piano primo è accessibile da un vano scale comune, l'autorimessa al piano terra direttamente dall'area cortiliva comune.

Indagine amministrativa

La sottoscritta, dietro presentazione di domanda di accesso agli atti e visura progetti edilizi presso gli uffici del Comune di Bomporto in data 28/08/2025 (Allegato **9**), ha reperito le pratiche riguardanti i fabbricati in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, che ne rappresentano anche lo stato legittimato:

- per quanto riguarda l'abitazione:
 - DIA n. 100 presentata il 11/05/1996 per **“rifacimento intonaco e tinteggiature esterne, copertura, modifiche interne al piano terra”** relativa al fabbricato ubicato in Via Nazionale n. 89, intestata a Immobiliare S. Carlo S.r.l., (vedi presentazione D.I.A. Allegato **10** - relazione descrittiva Allegato **11**);
 - Concessione Edilizia n. 2906 - pratica 4319 - rilasciata il 18/10/1996 e relativa Variante in corso d'opera pratica n. 24 presentata il 08/03/1997 per **“ristrutturazione fabbricato uso civile abitazione (Fabb. D)”** relativa al fabbricato ubicato in Via Nazionale n. 89, intestata a Immobiliare S. Carlo S.r.l., (vedi rilascio Concessione Edilizia Allegato **12** - domanda di Variante Allegato **13** - elaborati grafici Allegati **14** - **15** - relazione descrittiva Allegato **16**);
 - Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 97/2257 – relativa alle pratiche nn. 4319 e 24 - rilasciata il 30/08/1997 a decorrere dal 21/03/1997 per n. 5 appartamenti ed annessi servizi (vedi Allegato **17**);
- per quanto riguarda l'autorimessa:



- Concessione Edilizia n. 2905 - pratica 4318 - rilasciata il 18/10/1996 e relativa Variante in corso d'opera N. 3315 - pratica n. 4769 rilasciata il 01/12/1998 per “**costruzione fabbricato uso civile abitazione (Fabb. C)**” relativa al fabbricato ubicato in Via Nazionale n. 87, intestata a Immobiliare S. Carlo S.r.l., (vedi rilascio Concessione Edilizia Allegato **18** - rilascio di Variante Allegato **19** - elaborati grafici Allegati **20** - **21** - **22** - relazioni descrittive Allegati **23** - **24**);
- Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 6075 – relativa alle pratiche nn. 4317 - 4318 e 4769 - rilasciata il 12/07/1999 a decorrere dal 25/05/1999 per n. 17 appartamenti e 22 autorimesse (vedi Allegato **25**).

Proprietà

Le unità immobiliari sono pervenute alla proprietaria esecutata signora _____, nata a _____ in forza dei seguenti atti:

- per la quota di 1/2, in regime di comunione legale dei beni con _____ :
 - quanto all'abitazione di cui al sub. 8 in data 10 dicembre 1997 con atto di compravendita, a rogito della dott.ssa Monica Rossi notaio, di repertorio n. 20474, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 23 dicembre 1997 con Registro Particolare 16273 e Registro Generale 23934;
 - quanto all'autorimessa di cui al sub. 28 in data 6 dicembre 1999 con atto di compravendita, a rogito della dott.ssa Carmen Cecere notaio, di repertorio n. 18, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 7 dicembre 1999 con Registro Particolare 18116 e Registro Generale 29637;
- e per la quota di 1/2:
 - per successione in morte di _____ in data 23/05/2003 tramite denuncia di successione registrata a Modena il 23/05/2003 al n. 1871 vol. 958, stante la rinuncia all'eredità del figlio del de cuius ricevuta con atto del Tribunale di Modena registrato a Modena il 16/07/2003 al n. 3027

come risulta dalla Certificazione Notarile sostitutiva in atti e dalle ispezioni ipotecarie (allegati **26** – **27**).

Quindi i beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano attualmente di proprietà esclusiva di:

- sig.ra _____ - proprietà
per 1/1



La signora _____ risulta di stato civile: vedova di Neri Gastone (vedi documento Allegato **28**).

Situazione occupazionale

Gli immobili sono stati abitati fino a poco tempo fa dalla proprietaria esecutata, la quale attualmente si è trasferita in altro luogo e ha provveduto a sgombrare quasi totalmente sia l'abitazione che l'autorimessa. Essi risultano quindi vuoti e non occupati.

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sulle proprietà

Ad oggi risultano in essere le seguenti formalità gravanti sulle unità oggetto di pignoramento:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Modena il 25/08/2022 al n. 4967 Registro Particolare e n. 28401 Registro Generale, per euro 30.000,00 in favore di _____, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2020 Repertorio 256/2020;
2. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Modena il 25/08/2022 al n. 4968 Registro Particolare e n. 28402 Registro Generale, per euro 90.000,00 in favore di _____, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena del 09/03/2020 Repertorio 256/2020;
3. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Modena il 24/07/2024 al n. 16885 Registro Particolare e n. 22494 Registro Generale, in favore di _____, come da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Modena, repertorio 491/2024 del 17/06/2024.

come risulta dall'elenco sintetico delle formalità in seguito ad ispezione ipotecaria effettuata (allegato **26**) e dalla certificazione notarile sostitutiva in atti.

Conformità edilizia

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, i progetti edilizi reperiti presso il Comune di Bomporto e le planimetrie catastali esistenti non si evidenziano difformità. Quindi si può affermare che le unità immobiliari oggetto di perizia risultano conformi. Entrambe le unità immobiliari (abitazione e autorimessa sono dotate di dichiarazione di agibilità (vedi capitolo "Indagine amministrativa").

Spese condominiali

Dopo aver interpellato lo studio Velvet, in qualità di amministratore del condominio, la scrivente è in grado di riferire le seguenti informazioni riguardanti le spese condominiali allo stato attuale:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di € 938,63
- quanto alle spese straordinarie, è stata deliberata la sistemazione del tetto per un importo di competenza dell'esecutata di € 1.803,95
- vi sono spese condominiali insolute nell'ultimo biennio per un importo di € 2.000,93
- non vi sono pendenze di procedimenti giudiziari né formalità, vincoli e oneri, anche di natura



condominiale.

(vedi risposta via mail dello studio Velvet - Allegato **30**).

03 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Formazione dei lotti per la vendita

Trattandosi di un'abitazione e relativa autorimessa, la sottoscritta ritiene di formare un LOTTO **UNICO** per la vendita.

Le unità immobiliari che formano il lotto unico sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto come segue:

- foglio 25 mappale 21, sub. 8 – Via Nazionale n. 79, piano 1 - cat. A/2 - cl. 2 - consistenza vani 5,5 – sup. cat. totale mq 146; escluse aree scoperte mq. 138 - r. c. € 397,67;
- foglio 25 mappale 695, sub. 28 – Via Nazionale n. 87/B, piano T - cat. C/6 - cl. 3 - consistenza mq. 39 – sup. cat. totale mq 44 - r. c. € 72,51.

I confini sono descritti al capitolo precedente "Identificazione catastale dei beni pignorati".

Consistenza immobiliare

La superficie delle unità immobiliari misurata secondo il criterio di 'superficie lorda esterna' e ricavata dalle planimetrie del progetto legittimato e/o da quelle catastali, è:

- per l'abitazione:

	piano	mq	h ml
abitazione	primo	136,46	3,00
balconi	primo	13,66	

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione delle superfici principali e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili è:

	mq reali	rapporto	mq ragguagliati
abitazione	136,46	1,00	136,46
balconi	13,66	0,25	3,41
			139,87

Da cui si ottiene la superficie commerciale complessiva che risulta mq. 139,87 che si arrotonda a **mq. 140,00**.

- per l'autorimessa:



	piano	mq	h ml
autorimessa	terra	43,77	2,50

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione delle superfici principali e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili è:

	mq reali	rapporto	mq ragguagliati
autorimessa	43,77	0,50	21,88

Da cui si ottiene la superficie commerciale complessiva che risulta mq. 21,88 che si arrotonda a **mq. 22,00**.

La **superficie lorda** complessiva dell'abitazione e dell'autorimessa si ricava così:

mq. 140 + 22 = **mq. 162**

Descrizione analitica dei beni

INQUADRAMENTO

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano lungo la Via Nazionale a Bomporto in località Sorbara, a circa 5 chilometri dal centro del paese, e a poche centinaia di metri dal centro della frazione stessa. Esse sono inserite in un complesso immobiliare costituito da tre fabbricati all'interno di un unico lotto: il primo, già in origine abitativo, è isolato ed è stato ristrutturato nella seconda metà degli anni '90 ed è denominato nelle planimetrie di progetto "D"; gli altri due, adiacenti tra loro, sono frutto di nuova costruzione, avvenuta nel medesimo periodo a seguito della demolizione del preesistente fabbricato produttivo a destinazione "cantina vinicola" e sono denominati "B" e "C". Nel primo edificio sono state ricavate 5 abitazioni, tra cui quella di cui è causa, mentre negli altri due vi sono complessivamente 17 abitazioni e 22 autorimesse, compresa quella oggetto di pignoramento.

I tre fabbricati, che si elevano su 3 piani fuori terra oltre il sottotetto, sono circondati da un'area cortiliva comune, avente due accessi sulla Via Nazionale di cui uno in ingresso e uno in uscita, per lo più pavimentata e costituita da corsie carrabili e posti auto scoperti, oltre a piccole porzioni a verde e aiuole di delimitazione piantumate.

L'area su cui sorgono gli edifici così come le zone limitrofe sono completamente pianeggianti, la via su cui si attestano gli edifici è di grande scorrimento veicolare in quanto si trova sulla direttrice



principale che collega il comune di Bastiglia a Sud a quello di San Prospero a Nord.

Il lotto è separato dalla strada da un marciapiede in ghiaia e cemento ed è interamente recintato da un muretto basso in cemento con soprastante ringhiera metallica verso la strada, e da paletti in ferro e rete metallica sui restanti lati. I due accessi carrai su strada sono aperti cioè privi di cancello.

La pavimentazione sia dei vialetti carrabili che delle aree a parcheggio è in elementi di cemento autobloccante, tra loro delimitati da una filetta continua; intorno al fabbricato “D” si sviluppa un marciapiede in pietra a opus incertum.

Per quanto riguarda il verde vi sono piccole aiuole piantumate lungo le aree perimetrali e nei parcheggi mentre intorno all’edificio “D” - su tutti e quattro i lati - si sviluppano lunghe aiuole che ospitano alte siepi che, a loro volta, delimitano un’area a prato antistante l’ingresso alla palazzina.

Sono presenti alcuni lampioncini bassi di illuminazione esterna.

(vedi da 3 a 15 della documentazione fotografica – allegato **29**).

Le caratteristiche generali degli edifici sono:

- struttura tradizionale in muratura, solai in laterocemento;
- copertura in laterocemento con manto di tegole in cotto;
- facciate esterne intonacate e tinteggiate; negli edifici “B” e “C” il primo livello e i marcapiani sono in mattone tipo invecchiato a vista;
- finestre in legno con vetrocamera; avvolgibili in pvc;
- portoni di ingresso in ferro verniciato e vetro o legno e vetro (edificio “D”); portoncini delle autorimesse in lamiera verniciata;
- portoncini di ingresso agli appartamenti in legno e metallo del tipo blindato;
- pavimento atrio d’ingresso e vano scale in pietra; parapetto scale in ferro verniciato con corrimano in legno;
- pareti zone comuni interne intonacate e tinteggiate.

Nelle facciate esterne sono visibili fenomeni di degrado degli intonaci dovuti a umidità di risalita.

Lo stato di manutenzione delle aree esterne risulta trascurato così come quello delle facciate, pur non presentando particolari fenomeni di degrado;

(vedi foto da Google e nn. da 1 a 18 della documentazione fotografica – allegato **29**).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL’APPARTAMENTO

L’abitazione occupa l’intero primo piano della palazzina e ha affacci su tutti e quattro i lati. Essa ha superficie utile di mq. 118 circa, altezza interna di m. 3,00.



E' composta da: ingresso/corridoio, soggiorno con balcone, cucina con balcone, due camere, due bagni entrambi dotati di antistante disimpegno.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche e finiture interne:

- portoncino di ingresso in legno e metallo del tipo blindato;
- porte interne in legno tamburato;
- finestre e porte-finestre in legno con vetro-camera, dotate di avvolgibili in pvc; nei balconi sono presenti grate di sicurezza scorrevoli in alluminio;
- pavimenti in mattonelle quadrate a tinta unita, e relativo zoccolino del medesimo materiale; soglie e davanzali interni in pietra chiara;
- pavimenti e rivestimenti bagni e cucine in ceramica bianca di formato quadrato;
- balconi con pavimentazione in mattonelle ceramiche e aventi ringhiere in ferro lavorato e verniciato;
- intonaci interni del tipo civile tinteggiato;
- in soggiorno è presente anche un caminetto, con relativa canna fumaria;
- nella parete che divide il soggiorno e la cucina vi è una grande apertura ad arco con finitura in mattoni faccia a vista; anche nell'ingresso/corridoio sono presenti due aperture ad arco col medesimo motivo decorativo:
- bagni con water, bidet, lavabo e piatto doccia in porcellana bianca vetrificata; wc con cassetta incassata; uno dei bagno è dotato di doccia con relativo box, l'altro di vasca;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo; la caldaia è a gas e posta nell'antibagno; i radiatori sono in alluminio preverniciato;
- impianto centralizzato antenna TV;
- come unico impianto di condizionamento c'è una macchina esterna con uno split interno nel soggiorno, piuttosto datato;

(vedi foto da 18 a 50 della documentazione fotografica – allegato **29**).

Riepilogando si può affermare che le finiture interne sono risalenti agli anni '90 epoca di ristrutturazione totale del fabbricato; la qualità delle finiture è media; lo stato di conservazioni scarso; l'impiantistica è sufficiente, per quanto riguarda l'impianto elettrico non aggiornato alle più recenti normative.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA AUTORIMESSA

L'autorimessa, che costituisce pertinenza dell'abitazione, è posta al piano terreno del fabbricato denominato "C" ed ha accesso autonomo dall'area cortiliva comune; essa può ospitare due auto



ed è dotata di due portoni e una piccola finestra; ha superficie utile di mq. 39 circa, larghezza di m. 6,00 circa nella porzione più larga e m. 5,10 circa nella parte retrostante, profondità totale di m. 6,80 circa e altezza di m. 2,50.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche e finiture interne:

- portoni di ingresso basculanti in lamiera verniciata;
- finestrina con apertura a wasistas, in ferro verniciato;
- pavimento e battiscopa in mattonelle di ceramica;
- pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con struttura in cemento a vista;
- impianto elettrico sottotraccia apparentemente conforme alle leggi vigenti;
- sono visibili fenomeni di umidità di risalita sia sulle pareti che a pavimento.

(vedi foto da 51 a 58 della documentazione fotografica – allegato **29**).

Complessivamente lo stato di manutenzione è discreto.

Stima

L'esecuzione coinvolge beni per i quali il sottoscritto CTU, considerata la tipologia edilizia, propone la vendita in un unico lotto.

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore all'immobile di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene.

Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e di ristrutturazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali e la situazione occupazionale.

Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

In particolare si è tenuto anche conto:

- delle caratteristiche dell'appartamento con vani ampi e ben dotato di spazi di servizio, illuminazione e ventilazione naturale, spazi di sosta e parcheggio comuni;
- della presenza di finiture e impianti ormai datati che necessitano di aggiornamento secondo le esigenze e i gusti abitativi attuali;
- della tipologia di fabbricato che non soddisfa le attuali esigenze in materia di risparmio



energetico, miglioramento sismico e superamento delle barriere architettoniche.

Alla luce di quanto sopra esposto, e tenendo conto:

- degli attuali prezzi di vendita al metro quadrato di un immobile nuovo o ristrutturato in questa zona a Bomporto,
- della tipologie di finiture interne e impianti, che sono un po' datati e necessiterebbero di essere aggiornati per adattarsi alle attuali esigenze abitative;
- del prezzo di ristrutturazione al metro quadrato, partendo dalle condizioni attuali,

la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del lotto **stimato a misura** per metro quadrato commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova come segue:

€ 900,00/mq. (novecentocinquanta/00 euro)

Il valore del lotto, quindi, è dato dal seguente calcolo:

mq 162 x € 900,00/mq. = **€ 145.800,00 (centoquarantacinquemilaottocento/00 euro).**

Esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni di stima

La stima, per quanto riguarda entrambe le unità immobiliari, viene ridotta del 10% essendo una vendita forzata, tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Sviluppando i calcoli si ricava:

€ 145.800,00 x 0,90 = **€ 131.220,00** (centotrentunomiladuecentoventi/00 euro)

A questa cifra vanno sottratti:

- gli oneri condominiali relativi alla gestione ordinaria di un biennio come da previsione quantificabili in € (938,63 x 2) = **€ 1.877,26**

per un totale di € 131.220,00 – 1.877,26 = € 129.342,74 che si arrotonda a **€ 129.000,00**

(centoventinovemila/00 euro)

Gli oneri condominiali, come valutati allo stato degli atti, saranno quindi a carico dell'acquirente in quanto già detratti dal prezzo di stima.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando per la fiducia accordata, a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

arch. Anna Grazia Cappella

Modena, 04 ottobre 2025

