TRIBUNALE DI MODENA

****

Esecuzione Immobiliare n. 326/2020 RGE unita alla 250/2024 RGE

Giudice dell'esecuzione: **********

********** **– Creditore Procedente**

(Avvocato **********)

********** **– Creditore intervenuto**

********** **– Creditore intervenuto**

(Avvocato **********)

********** **– Creditore intervenuto**

(Avvocato **********)

********** **- Debitore Esecutato**

(Avvocato **********, per conto **********)

****

RELAZIONE DI STIMA

NOMINA:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data **********, nominava Esperto Stimatore lo scrivente ********** (ed in data ********** il sottoscritto effettuava giuramento in modalità telematica, mediante sottoscrizione e deposito in p.c.t. del modello "allegato 2", contenuto all'interno del decreto di nomina) e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

SEZ. II QUESITI

QUESITO n. 1*: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.*

QUESITO n. 2*: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2…) e stima.*

QUESITO 2.1*: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO*

QUESITO n. 2.2*: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).*

QUESITO n. 3*: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.*

QUESITO 4: *IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA*

Per l’argomentazione dei quesiti, si rimanda all’allegato 1 del conferimento dell’incarico all’esperto stimatore ex art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esito delle operazioni e controlli preliminari:

- Certificazione notarile -

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazioni notarili sostitutive dei certificati ipo-catastali, ai sensi della legge n. 302/1998 e successive modifiche, e tale certificazioni, in riferimento agli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali degli immobili, con le certificazioni notarili sostitutive e gli atti di pignoramento.

- Certificato di stato civile dell’esecutato -

Trattasi di personalità giuridica.

SOPRALLUOGO E VERBALE DI RICOGNIZIONE:

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola (MO) e presso l’Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava vari sopralluoghi per accertamenti e servizi fotografici, come da verbali, alla presenza del Sig. **********, in rappresentanza **********.

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

Ai fini e per l’agevole alienazione dei beni, si ritiene opportuno suddividere l’intera consistenza immobiliare in cinque lotti distinti (LOTTI 1, 2, 3, 4 e 5).

PREGIUDIZI CHE POTRANNO ESSERE ANNOTATI DI RESTRIZIONE CON L'EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

****

OMISSISS domande giudiziali gravanti gli immobili in oggetto che NON potranno essere annotate di restrizione/cancellazione con l'emissione del decreto di trasferimento.

SI PREMETTE CHE L’AGGIORNAMENTO DELLA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA SOLO IL LOTTO 5, COME DA DECRETO DEL GIUDICE DEL 07/052026, MENTRE I LOTTI 1, 2, 3 E 4, RIMANGONO INVARIATI RISPETTO ALLA PERIZIA DEL 15/01/2024 (GIÀ IN ATTI NELLA PROCEDURA).

LOTTO 1:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano secondo e terzo, con autorimessa al piano terra, poste all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Via Maestra di Bagazzano, 111.

CONFINI:

Abitazione al piano secondo (sub. 26): a Nord-Ovest altra abitazione privata (sub. 27), a Sud-Ovest vano scala comune (sub. 6) ed area cortiliva comune (sub. 2), a Sud-Est area cortiliva privata (sub. 18), a Nord-Est area cortiliva privata (sub. 18), salvo altri.
Soffitta al piano terzo (sub. 26): a Nord-Ovest altra abitazione privata (sub. 27), a Sud-Ovest vano scala comune (sub. 6) ed area cortiliva comune (sub. 2), a Sud-Est area cortiliva privata (sub. 18), a Nord-Est area cortiliva privata (sub. 18), salvo altri.
Autorimessa al piano terra (sub. 11): a Nord-Ovest area cortiliva comune (sub. 2), a Sud-Ovest altra autorimessa (sub. 10), a Sud-Est altra autorimessa (sub. 9), a Nord-Est altra autorimessa (sub. 12), salvo altri.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati:
Comune: NONANTOLA
Provincia: MODENA

Intestazione:

- **********

Dati identificativi:

- Foglio 62, Mappale 122, Sub. 11, Categoria C/6 (Autorimessa), classe 7, consistenza 18 mq, superficie totale: 18 mq, Rendita Catastale € 46,48 - Via Maestra di Bagazzano, 53, piano T;
- Foglio 62, Mappale 122, Sub. 26, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie totale: 105 mq, totale escluse aree scoperte: 102 mq, Rendita Catastale € 482,89 - Via Maestra di Bagazzano, 53, piano 2-3.

Competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e come da elaborato planimetrico in atti, che si allega.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

Si precisa che l'immobile si trova in Via Maestra di Bagazzano al civico 111, NON 53.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo gli immobili risultano nella disponibilità dell'esecutato (occupato dalla Sig.ra Nannetti Alessandra).

RICERCA VENTENNALE IPOCATASTALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO – PER I MAPPALI 73 E 92 DEL FOGLIO 54:

TITOLO DI PROVENIENZA:

Al ventennio gli immobili di cui CU di Nonantola foglio 62 mapp. 122 subb. 11-26) risultavano di proprietà:

****

Afferentemente l'elenco delle formalità, si rimanda alle risultanze della certificazione notarile rilasciata in data 14/01/2021 (in atti della procedura).

EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE:

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può affermare che l'eventuale canone di locazione ammonterebbe a circa € 500,00 mensili.

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, l'esecutato è persona giuridica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 74 del 1999, rilasciata in data 13/03/2000;
- Variante Concessione Edilizia n. 10191 del 2001, rilasciata in data 03/08/2001;
- Domanda per il rilascio del certificato di Abitabilità presentata in data 19/12/2001 al protocollo 20389, attestata ai sensi dell'art. 4, comma 3 del D.P.R. 425/94 (silenzio/assenso);

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

Difformità riscontrate:

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le

seguenti difformità:

- Diversa realizzazione di tramezze interne;
- Coibentazione interna della sola parete esposta a Sud-Est nella camera da letto;
- Cambio d'uso di locali ad uso soffitta (da soffitta a bagno);
- Realizzazione, nel sottotetto, di due lucernari;
- Presenza, al piano secondo (ad eccezione della camera da letto) di un controsoffitto con h= 2.61 cm;
- Il manufatto di collegamento (scala) fra il piano secondo e terzo non è conforme al progetto depositato.

Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale dal sottoscritto interpellato, si ritengono difformità da sanare mediante la presentazione, alla data odierna, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (di cui art. 17-bis LR 23/2004), allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (mille/00, ai sensi dell'art. 17, comma 3) oltre ad € 500,00 per diritti di segreteria.

Occorrerà invece ripristinare:

- L'altezza netta interna dei locali al piano secondo, mediante la rimozione del controsoffitto in cartongesso;
- La trasmittanza del muro della parete esposta a Sud-Est nella camera da letto, mediante la rimozione della coibentazione interna;
- La scala di collegamento fra il piano secondo e terzo;
- Ripristino della destinazione d'uso del piano terzo, mediante la rimozione dei sanitari nel bagno.

Sarà poi da ripresentare la relativa planimetria catastale, per la corretta rappresentazione dell'Unità Immobiliare, i cui diritti catastali ammontano ad € 50,00.
Sono quindi presumibili i seguenti oneri per la presentazione della sanatoria:

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 500,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 50,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 7.000,00 – presumibili costi per opere edili di ripristino;
- € 3.000,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 400,00 – oneri tecnici per presentazione nuova planimetria catastale (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);

Per un totale di 11.950,00 €

Si precisa 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.

SPESE CONDOMINIALI PER GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

Su espressa richiesta, in merito ad informazioni sulle spese condominiali, l'amministratore condominiale comunica quanto segue:

1) Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2021/2022 (a consuntivo) ammontano ad € 1.191,50 per la gestione ordinaria.
2) Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2022/2023 (a preventivo) ammontano ad € 1.025,57 per la gestione ordinaria.

Non risultano deliberate spese straordinarie.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono poste all'interno di un fabbricato ad suo residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Via Maestra di Bagazzano, 111.

Il fabbricato è disposto su 4 livelli fuori terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in cemento e muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento e laterizio;
- Copertura a falde in latero-cemento;
- Le facciate esterne (in discreto stato di manutenzione) sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera.

ABITAZIONE – SUB. 26:

L'abitazione, in buono stato di manutenzione, è posta al piano secondo, con ingresso dal vano scala comune e con collegamento interno alla soffitta, posta al piano terzo.

L'abitazione è composta da: soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, bagno, camera da letto, balcone e scala di collegamento interno alla soffitta.

La parte ad uso soffitta è composta (di fatto) da: tre locali ad uso soffitta, un bagno, un disimpegno ed un terrazzo. Si precisa che alcuni locali ad uso soffitta, sono utilizzati come camera da letto.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno, la porta d'ingresso è del tipo "blindata".

I pavimenti sono in ceramica e legno nella zona notte. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti (in buono stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

L'altezza netta interna risulta essere da 1.24 a 3.53 mt.

AUTORIMESSA – SUB. 11:

L'autorimessa, in buono stato di manutenzione, è posta al piano terra con ingresso dall'area cortiliva comune, ed è composta da un unico vano.

La porta di accesso è in legno e metallo ed i pavimenti in ceramica.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è sotto-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere H=2.75 mt

SUPERFICIE COMMERCIALE:

SEL: Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

***Computo delle superfici* commerciali**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE MQ
Abitazione Sub. 26 – sup. principale (P2°)	69.29	1.00	69.29
Servizi all'abitazione – balcone (P2°)	3.79	0.33	1.25
Servizi all'abitazione – soffitta (P3°)	66.58	0.70	46.61
Servizi all'abitazione – terrazza (P3°)	6.50	0.25	1.63
Autorimessa Sub. 11 – sup. principale (PT)	19.54	0.50	9.77
		TOTALE Mq	**128.55**

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata sul posto, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura

complessivamente **MQ. 128.55**

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari a **1.200,00 € al mq.**".

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **1.200 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 1.140,00 € al mq.**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **128.55** mq. X 1.140,00 €/mq = 146.547,00 €.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2021/2022 (a consuntivo) ammontano ad € 1.191,50 per la gestione ordinaria.
- Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2022/2023 (a preventivo) ammontano ad € 1.025,57 per la gestione ordinaria.
- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, opere edili, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di 11.950,00 € (si precisa 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).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di 14.167,07 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 132.379,93 €, arrotondato a 132.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un'abitazione al piano secondo e terzo, con autorimessa al piano terra, poste all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Via Maestra di Bagazzano, 111.

Il valore di mercato della quota dell'immobile si stima, a corpo, in € 132.000,00 (Euro centotrentaduemila/00).

LOTTO 2:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano terra, con autorimessa al piano terra, poste all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

CONFINI:

Abitazione al piano terra (sub. 7): a Nord-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Est area cortiliva comune (sub. 4), a Nord-Est area cortiliva comune (sub. 4), salvo altri.
Autorimessa al piano terra (sub. 12): a Nord-Ovest area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Ovest area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Est area cortiliva comune (sub. 4), a Nord-Est mappale 92, salvo altri.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati:
Comune: NONANTOLA
Provincia: MODENA

Intestazione:

- **********

Dati identificativi:

- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 7, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 3 vani, Rendita Catastale € 263,39 – Stradello Carbonara, piano T.
- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 12, Categoria C/6 (Autorimessa), classe 5, consistenza 84 mq, superficie totale: 83 mq, Rendita Catastale € 156,18 - Stradello Carbonara n. 2, piano T.

Competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e come da elaborato planimetrico in atti, che si allega.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico in atti, il sottoscala è individuato all'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 7, mentre sulla planimetria catastale del sub. 7, non viene menzionato.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

RICERCA VENTENNALE IPOCATASTALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO – PER I MAPPALI 73 E 92 DEL FOGLIO 54:

TITOLO DI PROVENIENZA:

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà:

****

Afferentemente l'elenco delle formalità, si rimanda alle risultanze della certificazione notarile rilasciata in data 14/01/2021 (in atti della procedura).

EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE:

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può affermare che l'eventuale canone di locazione ammonterebbe a circa € 450,00 mensili.

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, l'esecutato è persona giuridica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 22/80, del 03/04/1980;
- Concessione Edilizia n. 279/81, del 15/01/1981;
- Concessione Edilizia n. 152/90, del 09/10/1990;
- Concessione Edilizia n. 169/91, del 31/10/1991;
- Concessione in sanatoria n. 119/95 del 19/10/1995;
- Variante in corso d'opera n. 514/93, del 15/02/1994;
- Variante in corso d'opera n. 472/96, del 30/09/1996;

- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 6713 del 24/04/2004.

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

Difformità riscontrate:

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Traslazione di pareti interne;
- Differenze altimetriche interne;
- Mancata realizzazione di due pilastri nel locale autorimessa, con diversa struttura portante della copertura;

Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale dal sottoscritto interpellato, si ritengono difformità da sanare mediante la presentazione, alla data odierna, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (di cui art. 17-bis LR 23/2004), allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (mille/00, ai sensi dell'art. 17, comma 3) oltre ad € 500,00 per diritti di segreteria.

Sono quindi presumibili i seguenti oneri per la presentazione della sanatoria:

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 500,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 6.000,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);

Per un totale di 7.500,00 €

Si precisa 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.

SPESE CONDOMINIALI PER GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

Il fabbricato è a conduzione interna ed, al momento, non ci sono spese condominiali.
Non risultano delibere assembleari per spese straordinarie.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono poste all'interno di un fabbricato ad suo residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

Il fabbricato è disposto su 4 livelli fuori terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in cemento e muratura, con solai orizzontali presumibilmente

misti in cemento e laterizio;

- Copertura a falde in latero-cemento;
- Le facciate esterne (in mediocre stato di manutenzione) sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera.

ABITAZIONE – SUB. 7:

L'abitazione, in mediocre stato di manutenzione, è posta al piano terra, con ingresso dal vano scala comune.

L'abitazione è composta da: tavernetta, cucina e portico.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in parte in legno con doppi vetri ed in parte con vetri singoli, munite in parte di scuri in legno.

I pavimenti sono in ceramica. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato ma NON funzionante, con termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

L'altezza netta interna risulta essere da 2.21 a 4.72 mt.

AUTORIMESSA – SUB. 12:

L'autorimessa, in cattivo stato di manutenzione, è posta al piano terra con ingresso dall'area cortiliva comune, ed è composta da un vano ad uso autorimessa, da una cantina e da un vano ad uso centrale termica a servizio del fabbricato ad uso abitazione, ma NON funzionante.

La porta di accesso è in legno e metallo ed i pavimenti in battuto di cemento.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è fuori-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da 2.45 a 4.37 mt

SUPERFICIE COMMERCIALE:

SEL: Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

***Computo delle superfici* commerciali**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE MQ
Abitazione Sub. 7 – sup. principale (PT)	114.51	1.00	114.51
Servizi all'abitazione – portico (PT)	60.63	0.40	24.25
Autorimessa Sub. 12 – sup. principale (PT)	97.40	0.50	48.70
		TOTALE Mq	**187.46**

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata sul posto, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente **MQ. 187.46**

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari a **1.000,00 € al mq.**".

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **1.000 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 950,00 € al mq.**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **187.46** mq. X 950,00 €/mq = 178.087,00 €.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di 7.500,00 € (si precisa 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).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di 7.500,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 170.587,00 €, arrotondato a 170.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un'abitazione al piano terra, con autorimessa al piano terra, poste all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

Il valore di mercato della quota dell'immobile si stima, a corpo, in € 170.000,00 (Euro centosettantamila/00).

LOTTO 3:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano primo, posta all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

CONFINI:

Abitazione al piano terra (sub. 8): a Nord-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Est vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Nord-Est area cortiliva comune (sub. 4), salvo altri.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati:
Comune: NONANTOLA
Provincia: MODENA

Intestazione:

- **********

Dati identificativi:

- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 8, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6.5 vani, superficie totale: 140 mq, totale escluse aree scoperte: 140 mq, Rendita Catastale € 570,68 – Stradello Carbonara n. 2, piano 1.

Competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e come da elaborato planimetrico in atti, che si allega.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico in atti, il sottoscala è individuato all'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 7, mentre sulla planimetria catastale del sub. 7, non viene menzionato.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

RICERCA VENTENNALE IPOCATASTALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO – PER I MAPPALI 73 E 92 DEL FOGLIO 54:

TITOLO DI PROVENIENZA:

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà:

****

Afferentemente l'elenco delle formalità, si rimanda alle risultanze della certificazione notarile rilasciata in data 14/01/2021 (in atti della procedura).

EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE:

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può affermare che l'eventuale canone di locazione ammonterebbe a circa € 500,00 mensili.

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, l'esecutato è persona giuridica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito

sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.
Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 22/80, del 03/04/1980;
- Concessione Edilizia n. 279/81, del 15/01/1981;
- Concessione Edilizia n. 152/90, del 09/10/1990;
- Concessione Edilizia n. 169/91, del 31/10/1991;
- Concessione in sanatoria n. 119/95 del 19/10/1995;
- Variante in corso d'opera n. 514/93, del 15/02/1994;
- Variante in corso d'opera n. 472/96, del 30/09/1996;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 6713 del 24/04/2004.

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

Difformità riscontrate:
Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Leggere traslazione di pareti interne;
- Differenze altimetriche interne;

Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale dal sottoscritto interpellato, si ritengono difformità da sanare mediante la presentazione, alla data odierna, di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria (art. 16 bis della L.R. 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni), allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (mille/00) oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria.

Sarà poi da ripresentare la relativa planimetria catastale, per la corretta rappresentazione dell'Unità Immobiliare, i cui diritti catastali ammontano ad € 50,00.

Sono quindi presumibili i seguenti oneri per la presentazione della sanatoria:

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 250,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 50,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 3.000,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 400,00 – oneri tecnici per presentazione nuova planimetria catastale (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);

Per un totale di 4.700,00 €

Si precisa 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.

SPESE CONDOMINIALI PER GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

Il fabbricato è a conduzione interna ed, al momento, non ci sono spese condominiali.
Non risultano delibere assembleari per spese straordinarie.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono poste all'interno di un fabbricato ad suo residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

Il fabbricato è disposto su 4 livelli fuori terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in cemento e muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento e laterizio;
- Copertura a falde in latero-cemento;
- Le facciate esterne (in mediocre stato di manutenzione) sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera.

ABITAZIONE – SUB. 8:

L'abitazione, in mediocre stato di manutenzione, è posta al piano primo, con ingresso dal vano scala comune.
L'abitazione è composta da: soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, ripostiglio, due disimpegni e ingresso. Non risulta accessibile l'intercapedine indicata in planimetria.
Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno.
I pavimenti sono in ceramica ed in legno nel reparto notte. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.
Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato ma NON funzionante, con termosifoni in ghisa.
Tutti gli impianti tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia.
Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.
L'altezza netta interna risulta essere da 2.72 a 2.81 mt.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

SEL: Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:
- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;

- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

***Computo delle superfici* commerciali**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE MQ
Abitazione Sub. 8 – sup. principale (P1°)	136.20	1.00	136.20
		TOTALE Mq	**136.20**

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata sul posto, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente **MQ. 136.20**

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari a **1.000,00 € al mq.**".

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **1.000 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 950,00 € al mq.**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **136.20** mq. X 950,00 €/mq = 129.390,00 €.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di 4.700,00 € (si precisa 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).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di 4.700,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 124.690,00 €, arrotondato a 125.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un'abitazione al piano primo, posta all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

Il valore di mercato della quota dell'immobile si stima, a corpo, in € 125.000,00 (Euro centoventicinquemila/00).

LOTTO 4:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano secondo, con soffitta al piano terzo, posta all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

CONFINI:

Abitazione al piano terra (sub. 9): a Nord-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Est vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Nord-Est area cortiliva comune (sub. 4), salvo altri.

Soffitta al piano terzo (sub. 11): a Nord-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Ovest vano scala comune (sub. 5) ed area cortiliva comune (sub. 4), a Sud-Est vano scala comune (sub. 5) ed altra abitazione privata (sub. 10), a Nord-Est area cortiliva comune (sub. 4), salvo altri.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati:

Comune: NONANTOLA

Provincia: MODENA

Intestazione:

- **********

Dati identificativi:

- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 9, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 4.5 vani, superficie totale: 89 mq, totale escluse aree scoperte: 89 mq, Rendita Catastale € 395,09 – Stradello Carbonara n. 2, piano 2.
- Foglio 54, Mappale 73, Sub. 11, Categoria C/2 (Magazzini e/o locali di deposito), classe 8, consistenza 191 mq, superficie totale: 204, Rendita Catastale € 414,30 – Stradello Carbonara n. 2, piano 3.

Competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e come da elaborato planimetrico in atti, che si allega.

Si precisa che nell'elaborato planimetrico in atti, il sottoscala è individuato all'interno dell'unità immobiliare identificata con il sub. 7, mentre sulla planimetria catastale del sub. 7, non viene menzionato.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo gli immobili risultano liberi.

RICERCA VENTENNALE IPOCATASTALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO – PER I MAPPALI 73 E 92 DEL FOGLIO 54:

TITOLO DI PROVENIENZA:

Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà:

****

Afferentemente l'elenco delle formalità, si rimanda alle risultanze della certificazione notarile rilasciata in data 14/01/2021 (in atti della procedura).

EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE:

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,

si può affermare che l'eventuale canone di locazione ammonterebbe a circa € 450,00 mensili.

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, l'esecutato è persona giuridica.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 22/80, del 03/04/1980;
- Concessione Edilizia n. 279/81, del 15/01/1981;
- Concessione Edilizia n. 152/90, del 09/10/1990;
- Concessione Edilizia n. 169/91, del 31/10/1991;
- Concessione in sanatoria n. 119/95 del 19/10/1995;
- Variante in corso d'opera n. 514/93, del 15/02/1994;
- Variante in corso d'opera n. 472/96, del 30/09/1996;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 6713 del 24/04/2004.

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

Difformità riscontrate:

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Leggere traslazione di pareti interne;
- Differenze altimetriche interne;
- Presenza di lucernari nel sottotetto;

Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale dal sottoscritto interpellato, si ritengono difformità da sanare mediante la presentazione, alla data odierna, di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria (art. 16 bis della L.R. 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni), allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (mille/00) oltre ad € 250,00 per diritti di segreteria.

Sarà poi da ripresentare la relativa planimetria catastale, per la corretta rappresentazione delle Unità Immobiliari, i cui diritti catastali ammontano ad € 100,00.
Sono quindi presumibili i seguenti oneri per la presentazione della sanatoria:

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 250,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 100,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 3.500,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 600,00 – oneri tecnici per presentazione nuova planimetria catastale (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);

Per un totale di 5.450,00 €

Si precisa 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.

SPESE CONDOMINIALI PER GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

Il fabbricato è a conduzione interna ed, al momento, non ci sono spese condominiali.
Non risultano delibere assembleari per spese straordinarie.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono poste all'interno di un fabbricato ad suo residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

Il fabbricato è disposto su 4 livelli fuori terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in cemento e muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento e laterizio;
- Copertura a falde in latero-cemento;
- Le facciate esterne (in mediocre stato di manutenzione) sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera.

ABITAZIONE – SUB. 9:

L'abitazione, in mediocre stato di manutenzione, è posta al piano secondo, con ingresso dal vano scala comune.
L'abitazione è composta da: soggiorno con angolo cottura, bagno, due camere, ripostiglio, disimpegno ed ingresso.
Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno.
I pavimenti sono in ceramica ed in legno nel reparto notte. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.
Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è centralizzato ma NON funzionante, con

termosifoni in ghisa.
Tutti gli impianti tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia.
Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.
L'altezza netta interna risulta essere da 2.71 a 2.74 mt.

SOFFITTA – SUB. 11:

La soffitta, in cattivo stato di manutenzione, è posta al piano terzo con ingresso dal vana scala comune, ed è composta da un vano.
La porta di accesso è in vetro e metallo ed i pavimenti in battuto di cemento.
Tutte le pareti interne sono intonacate ma non tinteggiate.
L'impianto elettrico è sotto-traccia.
Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da 0.35 a 2.67 mt

SUPERFICIE COMMERCIALE:

SEL: Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:
- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include
- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

***Computo delle superfici* commerciali**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE MQ
Abitazione Sub. 8 – sup. principale (P2°)	87.31	1.00	87.31
Soffitta Sub. 11 – sup. principale (P3°)	196.83	0.40	78.73
		TOTALE Mq	**166,04**

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata sul posto, in ragione della superficie principale e della

concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente **MQ. 166,04**

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari a **1.000,00 € al mq.**".

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **1.000,00 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 950,00 € al mq.**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **166,04** mq. X 950,00 €/mq = 157.738,00 €.

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di 5.450,00 € (si precisa 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).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di 5.450,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 152.288,00 €, arrotondato a 152.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un'abitazione al piano secondo, con soffitta al piano terzo, posta all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di Nonantola (MO), Stradello Carbonara, 2.

Il valore di mercato della quota dell'immobile si stima, a corpo, in € 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00).

LOTTO 5:

È oggetto di stima la piena proprietà di un terreno, sito nel Comune di Nonantola (MO), foglio 54, mappale 92, coltivato a seminativo arborato, avente accesso da Stradello Carbonara.

CONFINI:

Il terreno confina a Nord con il mappale 72, a Sud con Stradello Carbonara, ad Ovest con il mappale 72, ad Est con i mappali 73 e 299.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Terreni:
Comune: NONANTOLA
Provincia: MODENA

Intestazione:

- **********

Dati identificativi:

- Foglio 54, Mappale 92, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 5.390 mq, Reddito dominicale € 45,01, Reddito Agrario € 44,54.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero ed in stato di abbandono.

RICERCA VENTENNALE IPOCATASTALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO – PER I MAPPALI 73 E 92 DEL FOGLIO 54:

TITOLO DI PROVENIENZA:
Al ventennio gli immobili risultavano di proprietà:
****

Afferentemente l’elenco delle formalità, si rimanda alle risultanze delle certificazioni notarili rilasciate in data 14/01/2021 ed in data 05/11/2024 (in atti della procedura). A tutto il 15 giugno 2026 da visure presso la conservatoria di Modena non ci sono stati movimenti oltre a quelli identificati nei certificati depositati agli atti della procedura.

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, l’esecutato è persona giuridica.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del terreno è stata calcolata sulla base della consistenza catastale, pari ad un totale di 5.390 mq.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Da interrogazione del Sistema Informativo Territoriale (SIT) del Comune di Nonantola, la normativa vigente individua l’area come:

Art.25 Zone territoriali omogenee di tipo E

E.2) - ZONE AGRICOLE DI TUTELA GENERALIZZATA: parti del territorio per le quali emergono esigenze di cautela nei confronti della nuova edificazione, che devono essere preventivamente considerate. Individuate graficamente nelle tavole di progetto.

Sono così definite le parti del territorio destinate ad usi agricoli e silvo-pastorali.

Sui terreni devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente, nonché tutte le altre disposizioni di legge in materia.

(Per ogni altra informazione, si riserva di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di competenza ma non ancora rilasciato).

DESCRIZIONE DELL’ IMMOBILE

Il terreno, pianeggiante, è di forma abbastanza regolare con qualità Seminativo Erborato.
Tale qualità indica un terreno agricolo utilizzato per una coltivazione mista fra colture erbacee (es. cereali) combinata con la presenza di alberi da frutto o piante da legno, purché questi ultimi non oscurino o prevalgano sulle coltivazioni sottostanti; attualmente è in stato di abbandono.
L’ingresso avviene a Sud, da stradello carbonara, in comune con il mappale 73 limitrofo.
Durante il sopralluogo non è emersa la dotazione di impianto irriguo, mentre si è riscontrata la presenza di un serbatoio di GPL del tipo fisso a terra.

Si precisa che, attualmente, parte del mappale è utilizzato come area a servizio e transito del mappale 73.

Per una più chiara rappresentazione, si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente, sulla scorta delle informazioni indicate nel Sistema Informativo Territoriale, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima pari ad **€ 3,50 al mq."**

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **3,50 al mq x 0.95 (100%-5%) = 3,33 €/mq**

Avremo pertanto:
Sup. commerciale 5.390 mq X 3,33 €/mq = 17.948,70 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 17.948,70 €. arrotondato a 18.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un terreno, sito nel Comune di Nonantola (MO), foglio 54, mappale 92, coltivato a seminativo arborato, avente accesso da Stradello Carbonara.

Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 18.000,00 €. (Euro diciottomila/00).

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 28 pagine dattiloscritte, lo

scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 16 giugno 2026.

Il Tecnico Stimatore incaricato

****