

TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Ruolo n° 3/2020 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA:



INTERVENUTI



INTEGRAZIONE

Il Tribunale di Modena, nella persona dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessandra Mirabelli, con provvedimento di nomina in data 22/08/2020 ha conferito incarico allo scrivente Matteo Gaddi, nato a Modena li 16/10/1980, Geometra libero professionista con Studio in Modena, Via Farini Civ. 27, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2673, di Esperto Estimatore del Giudice nel procedimento indicato in premessa.

Prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto il termine per la presentazione di relazione tecnica scritta in risposta al seguente quesito:

“L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:

-se per tutti i beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

-se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

-se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed 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 del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

2) una sommaria descrizione del bene;

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 registrati in data antecedente al pignoramento. 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 ed 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 sull'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 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.”.

Depositata la propria relazione datata 30.08.2021, allo scrivente è stato richiesto di procedere ad integrazione dell'elaborato comprensiva delle aree pertinentziali (p.lle 439 e 440).

Si procede quindi ad integrazione della suesposta perizia di stima.

RISPOSTA AI QUESITI

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

1.0 Individuazione del bene pignorato

Piena ed intera proprietà di abitazione, due autorimesse e due piccoli appezzamenti di terreno adibiti ad area cortiliva, poste nel comune di Modena (Mo), in Strada Borelle n. 99/3 ma con accesso indipendente da stradello Santa Marta n. 52.

2.0 Formazione di lotti separati

I beni pignorati non sono comodamente divisibili e pertanto si procederà alla stima in un lotto unico.

3.0 Identificazione catastale

Presso l'agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la

piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere interamente intestata al debitore esecutato. Le unità immobiliari sono identificate nel comune di Modena (Mo), al:

- Foglio 134, mappale 425, subalterno 46, zone censuaria 3, piano S1, Cat. C/6, Cl. 6, Mq 32, R.C.E. 80,98 (autorimessa);
- Foglio 134, mappale 422, subalterno 1, zona censuaria 3, piano T, Cat. C/6, Cl. 8, Mq 36, R.C.E. 124,57 (autorimessa);
- Foglio 134, mappale 422, subalterno 2 graffato con il mappale 425, subalterno 52, zone censuaria 3, piano T-1-2, Cat. A/7, Cl. 3, Vani 8,5, Mq 258, R.C.E. 856,03 (abitazione).

Alla sezione del catasto terreni, i beni sono inoltre identificati, sempre nel comune di Modena, come segue:

- Foglio 134, Particella 439, Seminativo irriguo, are 02 ca 12, R.D.E. 2,24 R.A.E. 2,46;
- Foglio 134, Particella 440, Seminativo, are 06 ca 53, R.D.E. 6,07 R.A.E. 7,08.

4.0 Descrizione del bene

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una villa di tipo signorile con relativa area cortiliva e due autorimesse poste all'interno di un borgo residenziale posto in Modena, via Strada Borelle n. 99/3, poco fuori l'abitato di Cognento; la villa è dotata inoltre di accesso indipendente da Stradello Santa Marta n. 52

Il fabbricato, eretto per complessivi due piani fuori terra oltre al sottotetto, sorge al centro di un'ampia area cortiliva pertinenziale che ricomprende anche le Part. 439 e 440; il giardino si presenta molto

curato, a giacitura principalmente pianeggiante ed interamente recintato e perimetrato da siepi, con presenza anche di alberature a medio ed alto fusto. All'interno del giardino è stata realizzata una predisposizione impiantistica per la realizzazione di una piscina

L'edificio presenta struttura con fondazioni a platea in conglomerato cementizio, elevazioni a travi, cordoli, pilastri in conglomerato cementizio armato, rivestimenti in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, copertura in legno e sovrastante manto in coppi di recupero.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da area cortiliva, porticati esterni su tre lati, ampio ingresso (utilizzato in parte come pranzo), disimpegno, lavanderia (utilizzata come bagno) e due cantine (una utilizzata come lavanderia) al piano terra, con autorimessa e cantina trasformate abusivamente in cucina e dispensa; soggiorno, due disimpieghi, due camere, due bagni, guardaroba e ripostiglio al piano primo; soffitte parzialmente riconvertite senza titolo a locali abitativi con creazione di due camere con relativi bagni, oltre a porzione sottotetto ad uso locale tecnico; completa il lotto un'autorimessa posta al piano interrato in zona esterna al lotto di pertinenza, all'interno dell'area condominiale.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate.

Pavimenti principalmente in legno antico; lavanderia in piastrelle di ceramica.

Soffitti principalmente a vista con travi e travetti in legno; presenza di aree controsoffittate in cartongesso.

Porte interne in pvc con specchiature cieche.

Finestre con telai in legno verniciato e vetri termici; infissi esterni costituiti da scuri ad ante in legno verniciato.

Bagni dotati di elementi sospesi in ceramica con gruppi miscelatori monocomando.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo autonomo ed a pavimento, funzionante a gas metano.

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

Impianto idrico collegato.

Impianto fotovoltaico da 3 kW integrato nella falda ovest dell'immobile.

Sulla scorta di quanto indicato nella relazione tecnica di progetto si segnala inoltre la presenza di:

- Impianto videocitofonico di tipo digitale bus multifilare, non funzionante al momento del sopralluogo;
- Impianto per distribuzione via cavo di tv terrestre e canali satellitari;
- Rete lan-telefonia;
- Impianto di video sorveglianza con sensori interni ed esterni;
- Impianto domotico.

L'autorimessa di cui al mappale 425 sub. 46 è posta al piano interrato di un corpo di fabbrica accessibile mediante rampa carrabile con ingresso dalla corsia condominiale che attraversa il borgo, e presenta portone basculante ad apertura automatizzata, pareti e solai in lastre tipo predalles, pavimentazione in ceramica e dotazione di impianto di

illuminazione.

I beni in esame si presentano in buone condizioni di manutenzione generale anche per quanto concerne le aree esterne condominiali.

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

5.0 Provenienza del bene ed atti pregiudizievoli

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, la piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta al debitore esecutato in forza di **compravendita** a ministero Notaio Barbati Aldo del 16/12/2010, Rep. 38590/11224, trascritto a Modena all'articolo **Reg. Part. 479 Reg. Gen. 770** del 12/01/2011.

Sui beni non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto all'articolo **Reg. Part. 15595 Reg. Gen. 26507** del 03/08/2005, per servitù di condutture riguardante le u.i. distinte al Fg. 134, mapp. 175 e 344;

ipoteca volontaria iscritta all'articolo **Reg. Part. 176 Reg. Gen. 772** del 12/01/2011, per la somma di Euro 1.350.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 900.000,00 a favore

ed a carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale - verbale di separazione consensuale di coniugi - iscritta all'articolo **Reg. Part. 2912 Reg. Gen. 21572** del 25/09/2014, per

la somma di Euro 150.000,00 [redacted]

carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale - sentenza di divorzio - iscritta all'articolo **Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 14396** del 23/05/2019, per la somma di Euro

400.000,00 a [redacted] carico del debitore

esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale iscritta all'articolo **Reg. Part. 3801 Reg. Gen. 22381**

del 29/07/2019, per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 855.209,16 [redacted] a carico del debitore

esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale iscritta all'articolo **Reg. Part. 4765 Reg. Gen. 28187**

del 02/10/2019, per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 468.389,40 [redacted] a carico del debitore

esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale iscritta all'articolo **Reg. Part. 4766 Reg. Gen. 28188**

del 02/10/2019, per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 493.880,64 [redacted] a carico del debitore

esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

verbale di pignoramento immobili trascritto all'articolo **Reg. Part. 896**

Reg. Gen. 1178 del 16/01/2020, a favore del creditore procedente ed a carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

6.0 Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato

Si rileva corrispondenza tra quanto pignorato e l'identificazione

catastale.

7.0 Indagine edilizia ed urbanistica

L'immobile è inserito all'interno di un borgo residenziale che è stato oggetto di molteplici permessi ed autorizzazioni nel periodo 2005/2012.

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, l'ufficio tecnico del Comune di Modena, relativamente a suddetto borgo, ha individuato le seguenti pratiche edilizie.

N. Pratica	Tipo	Oggetto	Indirizzo
<u>3199/2005</u>	DIA	REST.RISANAM.CON.S.	SLO S.MARTA 54
<u>3205/2005</u>	PERM.COSTR.	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99
<u>3206/2005</u>	PERM.COSTR.	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99
<u>3207/2005</u>	PERM.COSTR.	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>3208/2005</u>	PERM.COSTR.	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>3209/2005</u>	PERM.COSTR.	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>819/2006</u>	DIA	REST.RISANAM.CON.S.	SDA BORELLE 99
<u>1802/2007</u>	DIA	VARIANTE SOSTITUT.	SDA BORELLE 99
<u>1049/2008</u>	PERM.COSTR.	VARIANTE SOSTITUT.	SDA BORELLE 99
<u>1050/2008</u>	PERM.COSTR.	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99
<u>913/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SLO S.MARTA 54
<u>1165/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/06
<u>2128/2009</u>	ABITABILITA'	REST.RISANAM.CON.S.	SDA BORELLE 99/06
<u>2304/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/09
<u>1790/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99
<u>2129/2009</u>	ABITABILITA'	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>2420/2009</u>	ABITABILITA'	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>2684/2009</u>	DIA	MODIFICHE SUCCESS.	SDA BORELLE 99
<u>2686/2009</u>	DIA	MODIFICHE SUCCESS.	SDA BORELLE 99
<u>2717/2009</u>	DIA	OPERE ESTERNE	SDA BORELLE 99/11
<u>81/2010</u>	DIA	MODIFICHE SUCCESS.	SLO S.MARTA 54
<u>1762/2010</u>	ABITABILITA'	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>2244/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/02
<u>2704/2010</u>	ABITABILITA'	NUOVA	SDA BORELLE

		COSTRUZIONE	99/02
<u>2804/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/11
<u>2981/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/03
<u>2982/2010</u>	ABITABILITA'	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99/03
<u>1363/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/04
<u>190/2011</u>	ABITABILITA'	RISTRUTTURAZ.EDIL.	SDA BORELLE 99/11
<u>893/2011</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/01
<u>894/2011</u>	ABITABILITA'	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99/01
<u>1422/2011</u>	SCIA	AMPLIAMENTO	SDA BORELLE 99/10
<u>30/2012</u>	SCIA	OPERE ESTERNE	SDA BORELLE 99
<u>993/2012</u>	SCIA	AMPLIAMENTO	SDA BORELLE 99/09
<u>1217/2012</u>	SCIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/13
<u>1218/2012</u>	ABITABILITA'	RISTRUTTURAZ.EDIL.	SDA BORELLE 99/13

Nessuna altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali per una serie di modifiche tra cui:

- cambio di destinazione d'uso con opere da autorimessa e cantina a cucina e dispensa al piano terra (Part. 422 Sub. 1);
- cambio di destinazione d'uso da cantina a lavanderia e da lavanderia a bagno al piano terra;
- recupero a fini abitativi della maggior consistenza del sottotetto mediante creazione di due camere da letto, ciascuna dotata di separato servizio igienico.

Qualora ne ricorressero i presupposti, suddetti abusi ed eventualmente altri non espressamente indicati, potranno essere oggetto di

regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente ed aggiornando le planimetrie catastali tramite procedura docfa; in alternativa è possibile procedere con la remissione in pristino di tutti gli abusi o di quelli eventualmente non sanabili. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85.

Ai fini della presente stima, lo scrivente considererà la destinazione dei locali in base a quanto attualmente legittimato nonché un coefficiente di deprezzamento per raggugliare il valore ad un immobile privo di abusi.

8.0 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal debitore esecutato e relativo nucleo familiare.

9.0 Confini

Confini villa, autorimessa e terreni (Part. 439 e 440): altre ragioni di cui alla Part. 419 del Fg. 134, altre ragioni di cui alle Part. 438, 441 e 442 del Fg. 134, stradello Santa Marta e viottolo d'accesso comune; salvo se altri.

Confini dell'autorimessa (Part. 425 Sub. 46): terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 45 della Part. 425 del Fg. 134 e corsia di manovra comune su due lati; salvo se altri.

10.0 Rapporti col condominio

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

pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

A tal proposito si da atto che l'esecutato ha dichiarato in sede di sopralluogo che:

- non sussistono arretrati verso il condominio;
- le spese medie indicative per la gestione ordinaria condominiale ammontano ad annui €. 2.750,00 comprensivi di manutenzione aree verdi, viottoli di accesso, impianto di illuminazione comune, spurgo fosse biologiche, ecc...;
- non sono state deliberate spese straordinarie da parte dell'assemblea condominiale.

11.0 Regime patrimoniale

In base a quanto riportato nella certificazione notarile depositata agli atti della procedura, il debitore esecutato ha acquistato le unità immobiliari oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni.

12.0 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Villa e pertinenze - mapp. 422, sub. 2 graffato con mapp. 425, sub. 52 e terreni inseriti nell'area cortiliva di cui alle Part. 439 e 440

Area cortiliva in ragione del 5,0%	mq	144,00
Porticati in ragione del 20%	mq	26,00
Abitazione al piano terra	mq	82,00
Abitazione al P1	mq	127,00
Abitazione al P2 in ragione del 50%	mq	65,50
Totale superficie commerciale villa e pertinenze	mq	444,50
Autorimessa e cantina - mapp. 422, sub. 1		
Piano terra	mq	45,00
Autorimessa - mapp. 425, sub. 46		
Piano interrato	mq	36,00

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

13.0 Criteri di valutazione e stima dei beni

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione

con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche
oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di
prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori
desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e
ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri
Tecnici del settore.

Il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto
rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura
Esecutiva, è pari ad:

- €. 1.700/mq di SC per villa e pertinenze

- €. 850/mq di SC per l'autorimessa pertinenziale

- €. 650/mq di SC per l'autorimessa in corpo separato

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

Villa e pertinenze	€. 755.650,00
--------------------	---------------

Autorimessa e cantina - mapp. 422, sub. 1	€. 38.250,00
---	--------------

Autorimessa - mapp. 425, sub. 46	€. 23.400,00
----------------------------------	--------------

Totale parziale	€. 817.300,00
-----------------	---------------

A detrarre 5% come da direttive del Giudice del 19.11.2015 per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€. - 40.865,00
--	----------------

Totale	€. 776.435,00
--------	---------------

A detrarre, deprezz. per irregolarità urbanistiche 5%	€. - 38.821,75
---	----------------

A detrarre, spese condominiali presunte prox biennio €. - 5.500,00

Totale €. 732.113,25

Arrotondato ad €. 732.000,00

Diconsi Euro Settecentotrentaduemila/00.

Ad evasione dell'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, si ringrazia per la fiducia accordata.

Modena li 12/10/2021

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Ruolo n° 3/2020 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA:



* * * * *

Il Tribunale di Modena, nella persona dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Alessandra Mirabelli, con provvedimento di nomina in data 22/08/2020 ha conferito incarico allo scrivente Matteo Gaddi, nato a Modena li 16/10/1980, Geometra libero professionista con Studio in Modena, Via Farini Civ. 27, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2673, di Esperto Estimatore del Giudice nel procedimento indicato in premessa.

Prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, il sottoscritto C.T.U. ha ricevuto il termine per la presentazione di relazione tecnica scritta in risposta al seguente quesito:

"L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale

controllo preliminare:

-se per tutti i beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

-se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

-se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed 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 del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

2) una sommaria descrizione del bene;

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 registrati in data antecedente al pignoramento. 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 ed 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 sull'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 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.”.

RELAZIONE

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

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

RISPOSTA AI QUESITI

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

1.0 Individuazione del bene pignorato

Piena ed intera proprietà di abitazione e due autorimesse poste nel

comune di Modena (Mo), in Strada Borelle n. 99/3 ma con accesso indipendente da stradello Santa arta n. 52.

2.0 Formazione di lotti separati

I beni pignorati non sono comodamente divisibili e pertanto si procederà alla stima in un lotto unico.

3.0 Identificazione catastale

Presso l'agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere interamente intestata al debitore esecutato. Le unità immobiliari sono identificate nel comune di Modena (Mo), al:

- Foglio 134, mappale 425, subalterno 46, zone censuaria 3, piano S1, Cat. C/6, Cl. 6, Mq 32, R.C.E. 80,98 (autorimessa);
- Foglio 134, mappale 422, subalterno 1, zona censuaria 3, piano T, Cat. C/6, Cl. 8, Mq 36, R.C.E. 124,57 (autorimessa);
- Foglio 134, mappale 422, subalterno 2 graffato con il mappale 425, subalterno 52, zone censuaria 3, piano T-1-2, Cat. A/7, Cl. 3, Vani 8,5, Mq 258, R.C.E. 856,03 (abitazione).

4.0 Descrizione del bene

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una villa di tipo signorile e due autorimesse poste all'interno di un borgo residenziale posto in Modena, via Strada Borelle n. 99/3, poco fuori l'abitato di Cognento; la villa è dotata inoltre di accesso indipendente da Stradello Santa Marta n. 52

Il fabbricato, eretto per complessivi due piani fuori terra oltre al sottotetto, sorge al centro di un'ampia area cortiliva pertinenziale

molto curata, a giacitura principalmente pianeggiante ed interamente recintata e perimetrata da siepi, con presenza anche di alberature a medio ed alto fusto. All'interno del giardino è stata realizzata una predisposizione impiantistica per la realizzazione di una piscina

L'edificio presenta struttura con fondazioni a platea in conglomerato cementizio, elevazioni a travi, cordoli, pilastri in conglomerato cementizio armato, rivestimenti in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, copertura in legno e sovrastante manto in coppi di recupero.

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da area cortiliva, porticati esterni su tre lati, ampio ingresso (utilizzato in parte come pranzo), disimpegno, lavanderia (utilizzata come bagno) e due cantine (una utilizzata come lavanderia) al piano terra, con autorimessa e cantina trasformate abusivamente in cucina e dispensa; soggiorno, due disimpieghi, due camere, due bagni, guardaroba e ripostiglio al piano primo; soffitte parzialmente riconvertite senza titolo a locali abitativi con creazione di due camere con relativi bagni, oltre a porzione sottotetto ad uso locale tecnico; completa il lotto un'autorimessa posta al piano interrato in zona esterna al lotto di pertinenza, all'interno dell'area condominiale.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate.

Pavimenti principalmente in legno antico; lavanderia in piastrelle di ceramica.

Soffitti principalmente a vista con travi e travetti in legno; presenza di aree controsoffittate in cartongesso.

Porte interne in pvc con specchiature cieche.

Finestre con telai in legno verniciato e vetri termici; infissi esterni costituiti da scuri ad ante in legno verniciato.

Bagni dotati di elementi sospesi in ceramica con gruppi miscelatori monocomando.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo autonomo ed a pavimento, funzionante a gas metano.

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

Impianto idrico collegato.

Impianto fotovoltaico da 3 kW integrato nella falda ovest dell'immobile.

Sulla scorta di quanto indicato nella relazione tecnica di progetto si segnala inoltre la presenza di:

- Impianto videocitofonico di tipo digitale bus multifilare, non funzionante al momento del sopralluogo;
- Impianto per distribuzione via cavo di tv terrestre e canali satellitari;
- Rete lan-telefonia;
- Impianto di video sorveglianza con sensori interni ed esterni;
- Impianto domotico.

L'autorimessa di cui al mappale 425 sub. 46 è posta al piano interrato di un corpo di fabbrica accessibile mediante rampa carrabile con ingresso dalla corsia condominiale che attraversa il borgo, e presenta portone basculante ad apertura automatizzata, pareti e solai in lastre tipo predalles, pavimentazione in ceramica e dotazione di impianto di

illuminazione.

I beni in esame si presentano in buone condizioni di manutenzione generale anche per quanto concerne le aree esterne condominiali.

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

5.0 Provenienza del bene ed atti pregiudizievoli

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, la piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta al debitore esecutato in forza di **compravendita** a ministero Notaio Barbati Aldo del 16/12/2010, Rep. 38590/11224, trascritto a Modena all'articolo **Reg. Part. 479 Reg. Gen. 770** del 12/01/2011.

Sui beni non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

costituzione di diritti reali a titolo oneroso trascritto all'articolo **Reg. Part. 15595 Reg. Gen. 26507** del 03/08/2005, per servitù di condutture riguardante le u.i. distinte al Fg. 134, mapp. 175 e 344;

ipoteca volontaria iscritta all'articolo **Reg. Part. 176 Reg. Gen. 772** del 12/01/2011, per la somma di Euro 1.350.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 900.000,00 a favore a ed a carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale - verbale di separazione consensuale di coniugi - iscritta all'articolo **Reg. Part. 2912 Reg. Gen. 21572** del 25/09/2014, per

la somma di Euro 150.000,00 a a

carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale - sentenza di divorzio - iscritta all'articolo **Reg. Part. 2431 Reg. Gen. 14396** del 23/05/2019, per la somma di Euro

400.000,00 a f ed a carico del debitore

esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale iscritta all'articolo **Reg. Part. 3801 Reg. Gen. 22381**

del 29/07/2019, per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 855.209,16

ed a carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale iscritta all'articolo **Reg. Part. 4765 Reg. Gen. 28187**

del 02/10/2019, per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 468.389,40

ed a carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

ipoteca giudiziale iscritta all'articolo **Reg. Part. 4766 Reg. Gen. 28188**

del 02/10/2019, per la somma di Euro 500.000,00 a garanzia di Euro 493.880,64

ed a carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento;

verbale di pignoramento immobili trascritto all'articolo **Reg. Part. 896**

Reg. Gen. 1178 del 16/01/2020, a favore del creditore procedente ed a carico del debitore esecutato, gravante sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

6.0 Corrispondenza tra identificazione catastale e quanto pignorato

Si rileva corrispondenza tra quanto pignorato e l'identificazione

catastale.

7.0 Indagine edilizia ed urbanistica

L'immobile è inserito all'interno di un borgo residenziale che è stato oggetto di molteplici permessi ed autorizzazioni nel periodo 2005/2012.

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, l'ufficio tecnico del Comune di Modena, relativamente a suddetto borgo, ha individuato le seguenti pratiche edilizie.

N. Pratica	Tipo	Oggetto	Indirizzo
<u>3199/2005</u>	DIA	REST.RISANAM.CON.S.	SLO S.MARTA 54
<u>3205/2005</u>	PERM.COSTR.	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99
<u>3206/2005</u>	PERM.COSTR.	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99
<u>3207/2005</u>	PERM.COSTR.	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>3208/2005</u>	PERM.COSTR.	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>3209/2005</u>	PERM.COSTR.	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>819/2006</u>	DIA	REST.RISANAM.CON.S.	SDA BORELLE 99
<u>1802/2007</u>	DIA	VARIANTE SOSTITUT.	SDA BORELLE 99
<u>1049/2008</u>	PERM.COSTR.	VARIANTE SOSTITUT.	SDA BORELLE 99
<u>1050/2008</u>	PERM.COSTR.	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99
<u>913/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SLO S.MARTA 54
<u>1165/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/06
<u>2128/2009</u>	ABITABILITA'	REST.RISANAM.CON.S.	SDA BORELLE 99/06
<u>2304/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/09
<u>1790/2009</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99
<u>2129/2009</u>	ABITABILITA'	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>2420/2009</u>	ABITABILITA'	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>2684/2009</u>	DIA	MODIFICHE SUCCESS.	SDA BORELLE 99
<u>2686/2009</u>	DIA	MODIFICHE SUCCESS.	SDA BORELLE 99
<u>2717/2009</u>	DIA	OPERE ESTERNE	SDA BORELLE 99/11
<u>81/2010</u>	DIA	MODIFICHE SUCCESS.	SLO S.MARTA 54
<u>1762/2010</u>	ABITABILITA'	RIQUAL.RICOMP.TIP.	SDA BORELLE 99
<u>2244/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/02
<u>2704/2010</u>	ABITABILITA'	NUOVA	SDA BORELLE

		COSTRUZIONE	99/02
<u>2804/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/11
<u>2981/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/03
<u>2982/2010</u>	ABITABILITA'	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99/03
<u>1363/2010</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/04
<u>190/2011</u>	ABITABILITA'	RISTRUTTURAZ.EDIL.	SDA BORELLE 99/11
<u>893/2011</u>	DIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/01
<u>894/2011</u>	ABITABILITA'	NUOVA COSTRUZIONE	SDA BORELLE 99/01
<u>1422/2011</u>	SCIA	AMPLIAMENTO	SDA BORELLE 99/10
<u>30/2012</u>	SCIA	OPERE ESTERNE	SDA BORELLE 99
<u>993/2012</u>	SCIA	AMPLIAMENTO	SDA BORELLE 99/09
<u>1217/2012</u>	SCIA	VARIANTE MINORE	SDA BORELLE 99/13
<u>1218/2012</u>	ABITABILITA'	RISTRUTTURAZ.EDIL.	SDA BORELLE 99/13

Nessuna altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali per una serie di modifiche tra cui:

- cambio di destinazione d'uso con opere da autorimessa e cantina a cucina e dispensa al piano terra (Part. 422 Sub. 1);
- cambio di destinazione d'uso da cantina a lavanderia e da lavanderia a bagno al piano terra;
- recupero a fini abitativi della maggior consistenza del sottotetto mediante creazione di due camere da letto, ciascuna dotata di separato servizio igienico.

Qualora ne ricorressero i presupposti, suddetti abusi ed eventualmente

altri non espressamente indicati, potranno essere oggetto di regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente ed aggiornando le planimetrie catastali tramite procedura docfa; in alternativa è possibile procedere con la remissione in pristino di tutti gli abusi o di quelli eventualmente non sanabili. In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85.

Ai fini della presente stima, lo scrivente considererà la destinazione dei locali in base a quanto attualmente legittimato nonché un coefficiente di deprezzamento per ragguagliare il valore ad un immobile privo di abusi.

8.0 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dal debitore esecutato e relativo nucleo familiare.

9.0 Confini

Confini villa ed autorimessa: altre ragioni di cui alla Part. 419 del Fg. 134, altre ragioni di cui alla Part. 439 del Fg. 134, stradello Santa Marta e viottolo d'accesso comune; salvo se altri.

Confini dell'autorimessa (Part. 425 Sub. 46): terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 45 della Part. 425 del Fg. 134 e corsia di manovra comune su due lati; salvo se altri.

10.0 Rapporti col condominio

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

pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

A tal proposito si da atto che l'esecutato ha dichiarato in sede di sopralluogo che:

- non sussistono arretrati verso il condominio;
- le spese medie indicative per la gestione ordinaria condominiale ammontano ad annui €. 2.750,00 comprensivi di manutenzione aree verdi, viottoli di accesso, impianto di illuminazione comune, spurgo fosse biologiche, ecc...;
- non sono state deliberate spese straordinarie da parte dell'assemblea condominiale.

11.0 Regime patrimoniale

In base a quanto riportato nella certificazione notarile depositata agli atti della procedura, il debitore esecutato ha acquistato le unità immobiliari oggetto di pignoramento in regime di separazione dei beni.

12.0 Sviluppo delle superfici commerciali

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

Villa e pertinenze - mapp. 422, sub. 2 graffato con mapp. 425, sub. 52

Area cortiliva in ragione del 7,5% mq 144,00

Porticati in ragione del 20%	mq	26,00
Abitazione al piano terra	mq	82,00
Abitazione al P1	mq	127,00
Abitazione al P2 in ragione del 50%	mq	65,50
Totale superficie commerciale villa e pertinenze	mq	444,50

Autorimessa e cantina - mapp. 422, sub. 1

Piano terra	mq	45,00
-------------	----	-------

Autorimessa - mapp. 425, sub. 46

Piano interrato	mq	36,00
-----------------	----	-------

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

13.0 Criteri di valutazione e stima dei beni

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche

oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari ad:

- €. 1.700/mq di SC per villa e pertinenze

- €. 850/mq di SC per l'autorimessa pertinenziale

- €. 650/mq di SC per l'autorimessa in corpo separato

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

Villa e pertinenze	€. 755.650,00
Autorimessa e cantina - mapp. 422, sub. 1	€. 38.250,00
Autorimessa - mapp. 425, sub. 46	€. 23.400,00
Totale parziale	€. 817.300,00
A detrarre 5% come da direttive del Giudice del 19.11.2015 per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€. - 40.865,00
Totale	€. 776.435,00
A detrarre, deprezz. per irregolarità urbanistiche 5%	€. - 38.821,75
A detrarre, spese condominiali presunte prox biennio	€. - 5.500,00

Totale €. 732.113,25

Arrotondato ad €. 732.000,00

Diconsi Euro Settecentotrentaduemila/00.

Si unisce tramite Processo Civile Telematico, la seguente documentazione, da considerarsi parte integrante della presente relazione:

- Visure ipotecarie

- Documenti catastali

- Verifiche amministrative (estratto licenze, abitabilità ed elaborati)

- Rilievo fotografico

Ad evasione dell'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni, si ringrazia per la fiducia accordata.

Modena li 30/08/2021

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi