

G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Ruolo n° 253/2023 E.I.

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) Comoda divisibilità

I beni pignorati **sono comodamente divisibili in n. 5 distinti lotti** che saranno oggetto di autonoma trattazione nel proseguo della relazione e in particolare:

- **Lotto 1)** piena ed intera proprietà di appartamento, autorimessa, cantina e locale tecnico in Finale Emilia (Mo), via Ceresa n. 5;
- **Lotto 2)** piena ed intera proprietà di appartamento, autorimessa e cantina in Finale Emilia (Mo), via Ceresa n. 3;
- **Lotto 3)** piena ed intera proprietà di monolocale e pertinenze in San Felice sul Panaro (Mo), via Lavacchi n. 2230;
- **Lotto 4)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in San Felice sul Panaro (Mo), via Lavacchi n. 2230;
- **Lotto 5)** piena ed intera proprietà di monolocale e pertinenze in San Felice sul Panaro (Mo), via Lavacchi n. 2230.

2.0) Controllo preliminare

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità

tra i beni come indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- l'avvenuta individuazione, all'interno della certificazione notarile, di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

3.0) Provenienza

Ciò premesso, la piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento costituenti il **Lotto 1 ed il Lotto 2**, risulta essere pervenuta alla debitrice esecutata in virtù di atto di **compravendita** del 08.03.2011 ricevuto dal Notaio Fiocchi Flavia, numero 39382/15039 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 04.04.2011 ai numeri **9294/5848** da *****1

La piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento costituenti il **Lotto 3** risulta essere pervenuta a *****2 in virtù di atto di compravendita del 14.01.2004 ricevuto dal Notaio Vincenzi Paolo, numero 220868/18001 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 11.02.2004 ai numeri 3966/2756, da *****3

¹ Ad *Alf S.r.l.* i beni erano pervenuti per atto di compravendita del 10.03.2008 ricevuto dal Notaio Manfredini Federico, numero 2176/1614 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 21.03.2008 ai numeri 8942/5870, da ***** , cui erano pervenuti con atto di compravendita del 14.12.1989 ricevuto dal Notaio La Rosa Salvatore, numero 51715 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 25.01.1990 ai numeri 1895/1555 da *****

² Con la precisazione che con atto di trasformazione di società stipulato in data 18.05.2010 con atto ricevuto dal notaio Fiocchi Flavia di Carpi repertorio 38639/14532 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 27.05.2010 ai numeri 16213/8674 la società ***** muta la denominazione in *****

³ Ad *Emilia Costruzioni S.r.l.* i beni erano pervenuti con atto di compravendita del 15.10.2002 ricevuto dal Notaio Spagnoli Enrico, numero 61648 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 25.10.2002 ai numeri 30386/20976, dai Sig.ri *****

La piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento costituenti il **Lotto 4**, risulta essere pervenuta a *****⁴ in virtù di atto di compravendita del 10.12.2003 ricevuto dal Notaio Vincenzi Paolo, numero 219810/17749 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 08.01.2004 ai numeri 493/370, da *****⁵

La piena ed intera proprietà dei beni oggetto di pignoramento costituenti il **Lotto 5** risulta essere pervenuta a *****⁶ in virtù di atto di compravendita del 14.01.2004 ricevuto dal Notaio Vincenzi Paolo, numero 220867/18000 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 11.02.2004 ai numeri 3965/2755, da *****⁷

4.0) Formalità, oneri e vincoli

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, confermate dalle verifiche sommarie eseguite dallo scrivente, sui beni pignorati non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 11.12.2002 ai numeri **34865/7658** per Euro 1.080.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo

⁴ Con la precisazione che con atto di trasformazione di società stipulato in data 18.05.2010 con atto ricevuto dal notaio Fiocchi Flavia di Carpi repertorio 38639/14532 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 27.05.2010 ai numeri 16213/8674 la società *S.G. di Andrea Silvestri Società In Accomandita* muta la denominazione in *S.g. S.r.l.*

⁵ Ad *Emilia Costruzioni S.r.l.* i beni erano pervenuti con atto di compravendita del 15.10.2002 ricevuto dal Notaio Spagnoli Enrico, numero 61648 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 25.10.2002 ai numeri 30386/20976, dai Sig.ri Benito Falzone e Lucia Saraceno.

⁶ Con la precisazione che con atto di trasformazione di società stipulato in data 18.05.2010 con atto ricevuto dal notaio Fiocchi Flavia di Carpi repertorio 38639/14532 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 27.05.2010 ai numeri 16213/8674 la società *S.G. di Andrea Silvestri Società In Accomandita* muta la denominazione in *S.g. S.r.l.*

⁷ Ad *Emilia Costruzioni S.r.l.* i beni erano pervenuti con atto di compravendita del 15.10.2002 ricevuto dal Notaio Spagnoli Enrico, numero 61648 di rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 25.10.2002 ai numeri 30386/20976, dai Sig.ri Benito Falzone e Lucia Saraceno.

fondario per Euro 600.000,00 a favore di ***** e contro *****;

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 21.03.2008 ai numeri 8943/2092 per Euro 522.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario per Euro 290.000,00 a favore di ***** e contro *****;

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 15.02.2022 ai numeri 4211/702 per Euro 63.783,86 di cui per capitale Euro 31.891,93 a favore di ***** e contro la debitrice esecutata;

Ipoteca in rinnovazione⁸ iscritta presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 11.11.2022 ai numeri 35949/6376 per Euro 291.600,00 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per Euro 162.000,00 a favore di ***** e contro la debitrice esecutata ed *****;

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agencia del territorio di Modena in data 27.10.2023 ai numeri 31407/22800 a favore del creditore procedente e contro la debitrice esecutata.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

⁸ Della pre citata ipoteca volontaria iscritta presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 11.12.2002 ai numeri 34865/7658 per Euro 1.080.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario per Euro 600.000,00 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.a. e contro Emilia Costruzioni S.r.l.

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 1 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, un'autorimessa, una cantina ed un locale tecnico posti nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Ceresa n. 5.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano 2	59	39	41	Cat.A/3	4	5 vani	Euro: 296,96
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3/1 Piano T	59	38	1	Cat.C/6	5	12 m2	Euro: 35,33
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano T	59	39	14	Cat.C/2	4	5 m2	Euro: 9,55
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano T	59	39	23	Cat.C/2	4	21 m2	Euro: 40,13

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

appartamento Part. 39 Sub. 41) vuoto su corte comune, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 40 della Part. 39 del Fg. 59, salvo se altri;

autorimessa Part. 38 Sub. 1) altre ragioni di cui al Sub. 8 della Part. 28 del Fg. 59, residue ragioni dell'esecutata e corte comune, salvo se altri;

locale tecnico Part. 39 Sub. 14) corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub. 25 della Part.

39 del Fg. 59, residue ragioni dell'esecutata ed altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 39

del Fg. 59, salvo se altri;

cantina Part. 39 Sub. 23) altre ragioni di cui al Sub. 22 della Part. 39 del Fg. 59, corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 39 del Fg. 59 e corte comune, salvo se altri.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, un'autorimessa, una cantina ed un locale tecnico posti all'interno di un maggiore compendio residenziale recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Ceresa n. 5, in prossimità della SP468 di Correggio, nella periferia ovest del paese e poco distante dell'ingresso all'abitato della frazione di Massa Finalese.

I beni sono inseriti all'interno di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato residenziale articolato su due scale non dotate di ascensore, ed un fabbricato di servizio adibito ad autorimesse, il tutto sorgente su un lotto di terreno quasi totalmente recintato, in parte pavimentato in asfalto, in parte inghiaiato ed in parte adibito a verde.

Il fabbricato residenziale si erge per tre piani fuori terra, oltre al seminterrato ed al sottotetto, e presenta struttura portante in c.a. recentemente oggetto di miglioramento sismico mediante esecuzione di cordoli interpiano con rete in acciaio, presidi anti ribaltamento e sfondellamento e tiranti in acciaio al piano sottotetto, con prospetti rivestiti con cappotto termico intonacato, solai in cls armato e copertura a quattro falde inclinate con sovrastante manto in tegole. Il vano scala condominiale, accessibile tramite portone in legno e vetro, presenta pavimentazione in gres rosso e marmo biancone, pareti intonacate e tinteggiate e ringhiera in ferro verniciato.

Il fabbricato ove è inserita l'autorimessa si erge invece per un solo piano fuori terra e presenta struttura in mattoni pieni con prospetti intonacati e tinteggiati e copertura piana in laterizio armato con sovrastante guaina bituminosa.

I beni oggetto di pignoramento hanno la seguente composizione:

Part. 39 Sub. 41) appartamento al piano secondo, interno 3, con ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

Part. 38 Sub. 1) autorimessa al piano terra.

Part. 39 Sub. 14) locale tecnico al piano seminterrato⁹.

Part. 39 Sub. 23) cantina al piano seminterrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica per tutti i locali interni ed in gres rosso per il balcone.

Porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso in legno con chiusura di sicurezza.

Finestrature con telai in pvc e vetro camera dotate di avvolgibili in pvc.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

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

Impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria, funzionante a gas metano e con radiatori in ghisa. All'interno della

CILA-S n. 86/2022 risulta depositata la certificazione relativa all'installazione della caldaia murale; non sono state reperite le altre certificazioni degli altri impianti esistenti ma si

⁹ Si precisa che tale locale non è stato visionato stante l'assenza delle chiavi.

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
Appartamento	59	39	41	2	102,00
Autorimessa	59	38	1	T	13,00
Locale tecnico	59	39	14	S1	5,00
Cantina	59	39	23	S1	24,00

Come meglio precisato nei capitoli successivi, 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.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il compendio immobiliare ove sono inseriti i beni oggetto di stima è stato edificato in data anteriore il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 38/1955** in data 28.10.1955 per *costruzione fabbricato condominiale ad uso abitazione civile per operai zuccherificio* con relativo **certificato di abitabilità** rilasciato in data 10.10.1957;
- **Licenza edilizia n. 9/1963** in data **27.03.1963** per *costruzione fabbricato ad uso garage*;
- **Licenza edilizia n. 215/1969** in data 10.11.1969 per *costruire n. 4 autorimesse*;
- **Autorizzazione edilizia n. 175/1986, Prot. n. 10899 del 24.07.1986**, per *riparazione tenute alle infiltrazioni d'acqua piovane nel seminterrato con sigillatura fessure tra marciapiede e fabbricato nonché' mediante ripristino pendenze eliminando*

avvallamenti in alcuni tratti del marciapiede stesso;

- **Concessione in sanatoria n. 1115** rilasciata in data 21.02.1992, Pratica edilizia n. 190/1986, Prot. n. 4017 del 28.10.1991, per *modifiche di prospetto* completa di relativa **autorizzazione di abitabilità** rilasciata in data 21.02.1992;
- **Permesso di costruire n. 82 del 02.05.1990**, Pratica edilizia n. 13/1990, Prot. n. 90/01074 del 24.01.1990 per *variante al fabbricato uso civile abitazione*;
- **CILA-S n. 86/2022, Prot. n. 15427 del 27.05.2022**, per *manutenzione straordinaria per intervento locale e miglioramento energetico in palazzina residenziale*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico¹².

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, circostanza peraltro obbligatoria per poter accedere al Superbonus 110% di cui l'immobile residenziale ha recentemente fruito, con la precisazione che il locale tecnico è indicato in planimetria catastale quale cantina.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 mentre gli stessi hanno già fruito delle disposizioni di cui all'art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

¹² Ad eccezione della CILA n. 2/2024, Prot. n. 40 del 02.01.2024, relativa a lavori condominiali di apertura lucernari nella copertura.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

I beni, con eccezione della cantina di cui al Sub. 14 della Part. 39, sono attualmente occupati dal Sig. ***** e relativo nucleo familiare. A tal proposito si precisa che il conduttore occupa i beni in virtù di un contratto di locazione, **relativo però alla sola abitazione**, della durata di anni 4 con prossima scadenza fissata al 30.05.2025 ed un canone annuo pari ad €. 4.440,00.

Ne consegue che le due cantine e l'autorimessa sono attualmente occupate senza titolo opponibile alla procedura, con la precisazione che il pre citato Sub. 14 della Part. 39 è occupato da soggetti terzi non individuati in sede di sopralluogo.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

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 dà atto che, secondo quanto dichiarato dal conduttore in sede di sopralluogo, il condominio non risulterebbe amministrato e non sono stati indicati allo scrivente eventuali arretrati o spese di gestione di carattere condominiale.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella Sez. I: *Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, dato anche lo scarso livello manutentivo esistente, la somma annua pari ad

Appartamento, due cantine ed autorimessa - €.	420,00 / mese	€.	5.040,00
---	---------------	----	----------

In particolare, si ritiene congruo il canone individuato dall'attuale contratto di locazione, relativo al solo appartamento, mentre la residua quota dovrà essere suddivisa come segue:

Autorimessa – canone annuo	€.	360,00
Locale tecnico Sub. 14 – canone annuo	€.	40,00
Cantina Sub. 23 – canone annuo	€.	240,00

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, considerata l'incidenza dell'area cortiliva e che trattasi di bene oggetto di Procedura

Esecutiva, è pari a:

- €. 400/mq di SC per l'appartamento
- €. 200/mq di SC per l'autorimessa
- €. 500 a corpo per il locale tecnico
- €. 100/mq di SC per la cantina

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Appartamento	59	39	41	2	102,00	40.800,00 €
Autorimessa	59	38	1	T	13,00	2.600,00 €
Locale tecnico	59	39	14	S1	5,00	500,00 €
Cantina	59	39	23	S1	24,00	2.400,00 €
Valutazione parziale complessiva						46.300,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-2.315,00 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-1.389,00 €
Valutazione parziale complessiva						42.596,00 €
Valutazione finale						43.000,00 €

I valori suesposti sono confermati sia da aggiudicazioni recentemente avvenute, sia da altre perizie eseguite in ambito esecutivo relative a procedimenti tuttora pendenti presso il Tribunale di Modena relativi ad u.i. site all'interno del medesimo compendio immobiliare.

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, un'autorimessa ed una cantina poste nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Ceresa n. 3.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano 1	59	39	33	Cat.A/3	4	4.5 vani	Euro: 267,27
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3/2 Piano T	59	38	2	Cat.C/6	5	12 m2	Euro: 35,33
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano T	59	39	29	Cat.C/2	4	18 m2	Euro: 34,40

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

appartamento Part. 39 Sub. 33) altre ragioni di cui al Sub. 38 della Part. 39 del Fg. 59, vuoto su corte comune da due lati, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 33 della Part. 32 del Fg. 59, salvo se altri;

autorimessa Part. 38 Sub. 2) altre ragioni di cui ai Sub. 7 e 3 della Part. 28 del Fg. 59, corte comune e ragioni dell'esecutata, salvo se altri;

cantina Part. 39 Sub. 29) altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 39 del Fg. 59, residue ragioni dell'esecutata, altre ragioni di cui al Sub. 28 della Part. 39 del Fg. 59, corridoio e

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti**ciascun lotto**

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, un'autorimessa ed una cantina poste all'interno di un maggiore compendio residenziale recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Ceresa n. 3, in prossimità della SP468 di Correggio, nella periferia ovest del paese e poco distante dell'ingresso all'abitato della frazione di Massa Finalese.

I beni sono inseriti all'interno di un complesso immobiliare costituito da un fabbricato residenziale articolato su due scale non dotate di ascensore, ed un fabbricato di servizio adibito ad autorimessa, il tutto sorgente su un lotto di terreno quasi totalmente recintato, in parte pavimentato in asfalto, in parte inghiaiato ed in parte adibito a verde.

Il fabbricato residenziale si erge per tre piani fuori terra, oltre al seminterrato ed al sottotetto, e presenta struttura portante in c.a. recentemente oggetto di miglioramento sismico mediante esecuzione di cordoli interpiano con rete in acciaio, presidi anti ribaltamento e sfondellamento e tiranti in acciaio al piano sottotetto, con prospetti rivestiti con cappotto termico intonacato, solai in cls armato e copertura a quattro falde inclinate con sovrastante manto in tegole. Il vano scala condominiale, accessibile tramite portone in legno e vetro, presenta pavimentazione in gres rosso e marmo biancone, pareti intonacate e tinteggiate e ringhiera in ferro verniciato.

Il fabbricato ove è inserita l'autorimessa si erge invece per un solo piano fuori terra e presenta struttura in mattoni pieni con prospetti intonacati e tinteggiati e copertura piana in laterizio armato con sovrastante guaina bituminosa.

I beni oggetto di pignoramento hanno la seguente composizione:

Part. 39 Sub. 33) appartamento al piano primo, interno 2, con ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

Part. 38 Sub. 2) autorimessa al piano terra.

Part. 39 Sub. 29) cantina suddivisa in due locali al piano seminterrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica per tutti i locali interni ed in gres rosso per il balcone.

Porte interne in legno tamburato; portoncino d'ingresso in legno con chiusura di sicurezza.

Finestrature con telai in pvc e vetro camera dotate di avvolgibili in pvc.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

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

Impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria, funzionante a gas metano e con radiatori in ghisa. All'interno della CILA-S n. 86/2022 risulta depositata la certificazione relativa all'installazione della caldaia murale; non sono state reperite le altre certificazioni degli altri impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione¹³.

¹³ Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

I locali seminterrati, ove è ubicata la cantina, presentano pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti in legno.

L'autorimessa è accessibile tramite portone in lamiera di ferro ad apertura manuale a scorrimento e presenta pavimentazione in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

Lo stato di conservazione dei beni in esame, rammentando che il fabbricato residenziale è stato recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, può essere sinteticamente assunto come discreto per l'abitazione, specie se rapportato all'epoca di edificazione dello stabile, e mediocre per autorimessa e cantina.

Il fabbricato è infine dotato di APE convenzionale¹⁴ con indicazione della classe energetica A3 con prestazione globale pari a 64,03 kWh/mq anno.

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.

Sviluppo misure

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
Appartamento	59	39	33	1	101,00
Autorimessa	59	38	2	T	13,00
Cantina	59	39	29	S1	21,00

¹⁴ L'APE Convenzionale per il Superbonus 110% prevede la somma dei prodotti degli indici delle singole unità immobiliari di un intero edificio e il risultato sarà diviso per la superficie utile complessiva dell'edificio stesso.

Come meglio precisato nei capitoli successivi, 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.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il compendio immobiliare ove sono inseriti i beni oggetto di stima è stato edificato in data anteriore il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 38/1955** in data 28.10.1955 per *costruzione fabbricato condominiale ad uso abitazione civile per operai zuccherificio* con relativo **certificato di abitabilità** rilasciato in data 10.10.1957
- **Licenza edilizia n. 9/1963** in data **27.03.1963** per *costruzione fabbricato ad uso garage;*
- **Licenza edilizia n. 215/1969** in data 10.11.1969 per *costruire n. 4 autorimesse;*
- **Autorizzazione edilizia n. 175/1986, Prot. n. 10899 del 24.07.1986**, per *riparazione tenute alle infiltrazioni d'acqua piovane nel seminterrato con sigillatura fessure tra marciapiede e fabbricato nonché' mediante ripristino pendenze eliminando avvallamenti in alcuni tratti del marciapiede stesso;*
- **Concessione in sanatoria n. 1115** rilasciata in data 21.02.1992, Pratica edilizia n. 190/1986, Prot. n. 4017 del 28.10.1991, per *modifiche di prospetto* completa di relativa **autorizzazione di abitabilità** rilasciata in data 21.02.1992;
- **Permesso di costruire n. 82 del 02.05.1990**, Pratica edilizia n. 13/1990, Prot. n.

90/01074 del 24.01.1990 per variante al fabbricato uso civile abitazione;

- **CILA-S n. 86/2022, Prot. n. 15427 del 27.05.2022**, per manutenzione straordinaria per intervento locale e miglioramento energetico in palazzina residenziale.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico¹⁵.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, circostanza peraltro obbligatoria per poter accedere al Superbonus 110% di cui l'immobile residenziale ha recentemente fruito.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 mentre gli stessi hanno già fruito delle disposizioni di cui all'art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

Appartamento ed autorimessa sono attualmente occupati dal Sig. ***** e relativo nucleo familiare. A tal proposito si precisa che il conduttore occupa i beni in

¹⁵ Ad eccezione della CILA n. 2/2024, Prot. n. 40 del 02.01.2024, relativa a lavori condominiali di apertura lucernari nella copertura.

virtù di un contratto di locazione, **relativo però alla sola abitazione**, della durata di anni 4 con prossima scadenza fissata al 31.12.2025 ed un canone annuo pari ad €. 4.200,00.

Ne consegue che l'autorimessa è attualmente occupata senza titolo opponibile alla procedura, così come la cantina che è però occupata da soggetti terzi non individuati in sede di sopralluogo.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

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 dà atto che, secondo quanto dichiarato dal conduttore in sede di sopralluogo, il condominio non risulterebbe amministrato e non sono stati indicati allo scrivente eventuali arretrati o spese di gestione di carattere condominiale.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella Sez. I: *Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, dato anche lo scarso livello manutentivo esistente, la somma annua pari ad

Appartamento, cantina ed autorimessa - €. 400,00 / mese	€.	4.800,00
---	----	----------

In particolare, si ritiene congruo il canone individuato dall'attuale contratto di locazione,

relativo al solo appartamento, mentre la residua quota dovrà essere suddivisa come segue:

Autorimessa – canone annuo	€.	360,00
Cantina – canone annuo	€.	240,00

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, considerata l'incidenza dell'area cortiliva e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 375/mq di SC per l'appartamento
- € 200/mq di SC per l'autorimessa
- € 75/mq di SC per la cantina

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Appartamento	59	39	33	1	101,00	37.875,00 €
Autorimessa	59	38	2	T	13,00	2.600,00 €
Cantina	59	39	29	S1	21,00	2.100,00 €
Valutazione parziale complessiva						42.575,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-2.128,75 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-1.277,25 €
Valutazione parziale complessiva						39.169,00 €
Valutazione finale						39.000,00 €

I valori suesposti sono confermati sia da aggiudicazioni recentemente avvenute, sia da altre perizie eseguite in ambito esecutivo relative a procedimenti tuttora pendenti presso il Tribunale di Modena relativi ad u.i. site all'interno del medesimo compendio immobiliare.

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 3 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un monocale e relative pertinenze posto nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T-2-3	36	100	19	Cat.A/2	2	2 vani	Euro: 180,76
				95	2				

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

monocale e sottotetto Part. 100 Sub. 19) via Lavacchi, vuoto su Part. 99 del Fg. 36, altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 100 del Fg. 36, corridoio comune ed altre ragioni di cui al Sub. 18 della Part. 100 del Fg. 36, salvo se altri;

area esclusiva Part. 95 Sub. 2) altre ragioni di cui ai Sub. 3 della Part. 95 del Fg. 36, corte comune, residue ragioni dell'esecutata ed altre ragioni di cui alla Part. 94 del Fg. 36, salvo se altri.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un monocale con relative pertinenze poste all'interno di un maggiore compendio

residenziale denominato *Condominio Cassandra* recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230, nella periferia ovest del paese, in prossimità della SP468 di Correggio e dell'ingresso alla zona industriale locale.

Il fabbricato si erge per tre piani fuori terra oltre al sottotetto e presenta struttura in muratura con pilastri dei garages ed altri setti ridotti in c.a., recentemente oggetto di miglioramento sismico mediante installazione di ferri longitudinali, staffe e cordolo continuo d'acciaio in copertura, con prospetti rivestiti con cappotto termico intonacato, solai in laterocemento e copertura a quattro falde inclinate con struttura in legno con sovrastante manto in tegole. Il vano scala condominiale, accessibile tramite portone in alluminio verniciato e vetro, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e ringhiera in ferro verniciato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un monocale al piano secondo, interno 9, dotato di ingresso e bagno, oltre a sottotetto abusivamente recuperato a fini abitativi e direttamente collegato tramite scala interna; completa il lotto un'area esterna di proprietà esclusiva attualmente adibita a posti auto.

Le finiture interne di appartamento e sottotetto vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Soffitto in legno a vista nel sottotetto.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino d'ingresso del tipo blindato con rivestimento in legno.

Finestrature con telai in pvc e vetro camera dotate di scuri ad ante in alluminio.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

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

Impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria, funzionante a gas metano e con radiatori in ghisa. All'interno della CILA-S n. 121/2022 risulta depositata la certificazione relativa all'installazione della caldaia a condensazione; non sono state reperite le altre certificazioni degli altri impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione¹⁶.

L'area esterna, di forma quadrata, è posta in corrispondenza del fronte ovest del fabbricato ed è attualmente adibita a posti auto.

Lo stato di conservazione dei beni in esame, rammentando che il fabbricato è stato recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, può essere sinteticamente assunto come buono per le u.i. pignorate, mentre è stata rilevata la presenza di umidità di risalita in corrispondenza dell'ingresso condominiale, con conseguente distacco dello strato superficiale di finiture dei prospetti.

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.

Sviluppo misure

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato

¹⁶ Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Monolocale	36	100 95	19 2	2	34	1,00	57,25
Sottotetto				3	34	0,50	
Area escl. - posti auto				T	25	0,25	

Come meglio precisato nei capitoli successivi, 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.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il compendio immobiliare ove sono inseriti i beni oggetto di stima è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

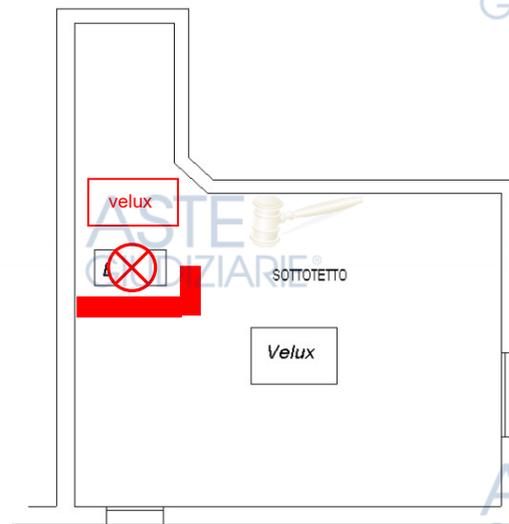
- **Concessione edilizia n. 34/2002**, Prot. n. 6310/17505 del 21.11.2002 per *costruzione di edificio residenziale condominiale a dodici alloggi*;
- **DIA n. 03/157**, Prot. n. 15737 del 10.10.2023 per *variante al progetto originario di cui alla concessione rilasciata in data 21.11.2002 prot. n. 17505 e successiva comunicazione di cui al Prot. n. 19027 del 03.12.2003 per modifiche alla copertura della cantina sul prospetto nord*, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 20088 del 29.12.2003;
- **Certificato di agibilità** che si ritiene ottenuto a far data dal 10.04.2004, per silenzio

assenso alla **domanda di cui al Prot. n. 427** del 12.01.2004;

- **CILA-S n. 121/2022, Prot. n. 8633 del 21.06.2022**, per *intervento di riqualificazione energetica e rafforzamento sismico locale di edificio residenziale condominiale*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **manca di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, per la parziale demolizione del solaio interpiano con installazione di scala per collegare il monolocale al sottotetto, il quale ha subito un cambio di destinazione d'uso ad abitativo con realizzazione di tramezze interne e di un nuovo lucernaio, il tutto come sintetizzato nel successivo stralcio grafico (fuori scala), oltre a lievi modifiche nella misurazione interna dei locali.



Precisando che i **locali sottotetto non sono recuperabili a fini abitativi** stante la mancanza dei necessari requisiti, sarà possibile procedere al ripristino dello stato preesistente o eventualmente alla parziale sanatoria di quanto regolarizzabile percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente, anche in base ad un rapporto costo-opportunità che dovrà essere oggetto di ponderata valutazione da parte

del soggetto istante. Per tali ragioni, si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di considerare, al momento della stima, un congruo coefficiente svalutativo che tenga conto di tutte le suddette circostanze oltre che del deprezzamento intrinseco gravante su un bene non conforme.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui all'art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, all'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

I beni in esame sono attualmente occupati dal Sig. ***** in virtù di contratto di locazione della durata di anni 4, con prossima scadenza fissata al 14.05.2027, ad un canone annuo pari ad €. 4.800,00.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

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 dà atto che né il conduttore, né l'esecutata hanno fornito indicazioni

sulla posizione condominiale dei beni¹⁷.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Si esprime parere di congruità relativamente al canone di locazione indicato nel pendente contratto di affitto citato al precedente Cap. 3.1.

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.

¹⁷ Per mera completezza di relazione, si evidenzia come in base ad informazioni assunte da terzi in sede di sopralluogo, i costi medi di gestione ordinaria per un appartamento ed un'autorimessa posti all'interno dello stabile in esame, ammonterebbero a circa €. 1.000,00 annui.

Il valore ricavato dalle susedposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, considerata l'incidenza dell'area cortiliva e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 1.200/mq di SC

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Monolocale e pertinenze	36	100	19	T-2-3	57,25	68.700,00 €
		95	2			
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-3.435,00 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-2.061,00 €
A detrarre - svalutazione per difformità (-5%)						-3.435,00 €
Valutazione parziale complessiva						59.769,00 €
Valutazione finale						60.000,00 €

LOTTO 4 – Appartamento ed autorimessa in San Felice sul Panaro (Mo), via Lavacchi

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 4 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'autorimessa posti nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T	36	100	10	Cat.C/6	5	17 m2	Euro: 58,82
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano 1	36	100	15	Cat.A/2	2	5 vani	Euro: 451,90

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

appartamento Part. 100 Sub. 15) vano scala comune, vuoto su esterno ed altre ragioni di cui al Sub. 16 della Part. 100 del Fg. 36, salvo se altri;

autorimessa Part. 100 Sub. 10) via Lavacchi, altre ragioni di cui ai Sub. 11 e 13 della Part.

100 del Fg. 36, androne comune e portico comune, salvo se altri.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'autorimessa posti all'interno di un maggiore compendio residenziale denominato *Condominio Cassandra* recentemente oggetto di un intervento di

miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230, nella periferia ovest del paese, in prossimità della SP468 di Correggio e dell'ingresso alla zona industriale locale.

Il fabbricato si erge per tre piani fuori terra oltre al sottotetto e presenta struttura in muratura con pilastri dei garages ed altri setti ridotti in c.a., recentemente oggetto di miglioramento sismico mediante installazione di ferri longitudinali, staffe e cordolo continuo d'acciaio in copertura, con prospetti rivestiti con cappotto termico intonacato, solai in laterocemento e copertura a quattro falde inclinate con struttura in legno con sovrastante manto in tegole. Il vano scala condominiale, accessibile tramite portone in alluminio verniciato e vetro, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e ringhiera in ferro verniciato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo, interno 3, composto da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno; oltre ad autorimessa al piano terra.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti ceramici parietali nel bagno e nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica per tutti i locali interni ed in gres per il balcone.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino d'ingresso del tipo blindato con rivestimento in legno.

Finestrature con telai in pvc e vetro camera dotate di scuri ad ante in alluminio.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

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

Impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria, funzionante a gas metano e con radiatori in ghisa. All'interno della CILA-S n. 121/2022 risulta depositata la certificazione relativa all'installazione della caldaia a condensazione; non sono state reperite le altre certificazioni degli altri impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione¹⁸.

L'autorimessa, posta al piano terra ed accessibile direttamente da via Lavacchi, presenta portone basculante in lamiera, pareti intonacate e tinteggiate e collegamento all'impianto elettrico con un punto luce.

Lo stato di conservazione dei beni in esame, rammentando che il fabbricato è stato recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, può essere sinteticamente assunto come buono per le u.i. pignorate, mentre è stata rilevata la presenza di umidità di risalita in corrispondenza dell'ingresso condominiale, con conseguente distacco dello strato superficiale di finiture dei prospetti.

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.

Sviluppo misure

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

¹⁸ Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Appartamento	36	100	15	1	88	1,00	91,63
Balcone					11	0,33	
Autorimessa	36	100	10	T	19	1,00	19,00

Come meglio precisato nei capitoli successivi, 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.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il compendio immobiliare ove sono inseriti i beni oggetto di stima è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 34/2002**, Prot. n. 6310/17505 del 21.11.2002 per *costruzione di edificio residenziale condominiale a dodici alloggi*;
- **DIA n. 03/157**, Prot. n. 15737 del 10.10.2023 per *variante al progetto originario di cui alla concessione rilasciata in data 21.11.2002 prot. n. 17505 e successiva comunicazione di cui al Prot. n. 19027 del 03.12.2003 per modifiche alla copertura della cantina sul prospetto nord*, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 20088 del 29.12.2003;
- **Certificato di agibilità** che si ritiene ottenuto a far data dal 10.04.2004, per silenzio assenso alla **domanda di cui al Prot. n. 427** del 12.01.2004;
- **CILA-S n. 121/2022**, Prot. n. 8633 del 21.06.2022, per *intervento di riqualificazione*

energetica e rafforzamento sismico locale di edificio residenziale condominiale.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali.**

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui all'art.

31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, all'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

I beni in esame sono attualmente occupati dal Sig. ***** in virtù di contratto di locazione della durata di anni 4, con prossima scadenza fissata al 31.05.2027, ad un canone annuo pari ad €. 5.640,00.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

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 dà atto che né il conduttore, né l'esecutata hanno fornito indicazioni

sulla posizione condominiale dei beni¹⁹.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Si esprime parere di congruità relativamente al canone di locazione indicato nel pendente contratto di affitto citato al precedente Cap. 3.1.

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.

¹⁹ Per mera completezza di relazione, si evidenzia come in base ad informazioni assunte da terzi in sede di sopralluogo, i costi medi di gestione ordinaria per un appartamento ed un'autorimessa posti all'interno dello stabile in esame, ammonterebbero a circa €. 1.000,00 annui.

Il valore ricavato dalle suestasposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, considerata l'incidenza dell'area cortiliva e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.000/mq di SC per l'appartamento
- €. 500/mq di SC per l'autorimessa

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Appartamento e pertinenze	36	100	15	1	91,63	91.630,00 €
Autorimessa	36	100	10	T	19,00	9.500,00 €
Valutazione parziale complessiva						101.130,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-5.056,50 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-3.033,90 €
Valutazione parziale complessiva						93.039,60 €
Valutazione finale						93.000,00 €

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 5 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un monolocale con relative pertinenze ed una cantina poste nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T-2-3	36	100	21	Cat.A/2	2	2.5 vani	Euro: 225,95
				95	1				
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T	36	100	12	Cat.C/2	4	4 m2	Euro: 9,09

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

appartamento e sottotetto Part. 100 Sub. 21) corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub.

20 della Part. 100 del Fg. 36, vuoto su esterno ed altre ragioni di cui al Sub. 22 della Part.

100 del Fg. 36, salvo se altri;

area esclusiva Part. 95 Sub. 1) residue ragioni dell'esecutata, corte comune ed altre ragioni di cui alla Part. 94 del Fg. 36, salvo se altri;

cantina Part. 100 Sub. 12) via Lavacchi, altre ragioni di cui alla Part. 99 del Fg. 36 ed altre ragioni di cui al Sub. 11 della Part. 100 del Fg. 36, salvo se altri.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un monolocale con relative pertinenze ed una cantina posti all'interno di un maggiore compendio residenziale denominato *Condominio Cassandra* recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230, nella periferia ovest del paese, in prossimità della SP468 di Correggio e dell'ingresso alla zona industriale locale.

Il fabbricato si erge per tre piani fuori terra oltre al sottotetto e presenta struttura di muratura con pilastri dei garages ed altri setti ridotti in c.a., recentemente oggetto di miglioramento sismico mediante installazione di ferri longitudinali, staffe e cordolo continuo d'acciaio in copertura, con prospetti rivestiti con cappotto termico intonacato, solai in laterocemento e copertura a quattro falde inclinate con struttura in legno con sovrastante manto in tegole. Il vano scala condominiale, accessibile tramite portone in alluminio verniciato e vetro, presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate e ringhiera in ferro verniciato.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un monolocale al piano secondo, interno 7, dotato di bagno, disimpegno e balcone, oltre a sottotetto suddiviso in due locali²⁰, abusivamente recuperato a fini abitativi e direttamente collegato tramite scala interna; completano il lotto un'area esterna di proprietà esclusiva attualmente adibita a posti auto ed una cantina al piano terra.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e

²⁰ Si precisa che uno dei due locali non è stato visionato internamente stante l'assenza delle chiavi della porta di accesso, chiusa al momento del sopralluogo.

nell'angolo cottura.

Pavimenti in piastrelle di ceramica per tutti i locali interni ed in gres per il balcone.

Soffitto in legno a vista nel sottotetto.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncino d'ingresso del tipo blindato con rivestimento in legno.

Finestrature con telai in pvc e vetro camera dotate di scuri ad ante in alluminio.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

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

Impianto di riscaldamento autonomo tramite caldaia combinata per la produzione di acqua calda sanitaria, funzionante a gas metano e con radiatori in ghisa. All'interno della CILA-S n. 121/2022 risulta depositata la certificazione relativa all'installazione della caldaia a condensazione; non sono state reperite le altre certificazioni degli altri impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione²¹.

La cantina²² è posta al piano terra ed è accessibile direttamente da via Lavacchi tramite porta in lamiera.

L'area esterna, di forma quadrata, è posta in corrispondenza del fronte ovest del fabbricato ed è attualmente adibita a posti auto,

Lo stato di conservazione dei beni in esame, rammentando che il fabbricato è stato recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento

²¹ Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

²² Si precisa che tale locale non è stato visionato internamente sante l'assenza delle chiavi.

energetico, può essere sinteticamente assunto come buono per le u.i. pignorate, mentre è stata rilevata la presenza di umidità di risalita in corrispondenza dell'ingresso condominiale, con conseguente distacco dello strato superficiale di finiture dei prospetti. 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.

Sviluppo misure

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Monolocale	36	100	21	2	36	1,00	65,88
Balcone				2	11	0,33	
Sottotetto				3	40	0,50	
Area escl. - posti auto				T	25	0,25	
Cantina	36	100	12	T	6	1,00	6,00

Come meglio precisato nei capitoli successivi, 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.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il compendio immobiliare ove sono inseriti i beni oggetto di stima è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di

San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 34/2002**, Prot. n. 6310/17505 del 21.11.2002 per *costruzione di edificio residenziale condominiale a dodici alloggi*;
- **DIA n. 03/157**, Prot. n. 15737 del 10.10.2023 per *variante al progetto originario di cui alla concessione rilasciata in data 21.11.2002 prot. n. 17505 e successiva comunicazione di cui al Prot. n. 19027 del 03.12.2003 per modifiche alla copertura della cantina sul prospetto nord, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 20088 del 29.12.2003*;
- **Certificato di agibilità** che si ritiene ottenuto a far data dal 10.04.2004, per silenzio assenso alla **domanda di cui al Prot. n. 427** del 12.01.2004;
- **CILA-S n. 121/2022**, Prot. n. 8633 del 21.06.2022, per *intervento di riqualificazione energetica e rafforzamento sismico locale di edificio residenziale condominiale*.

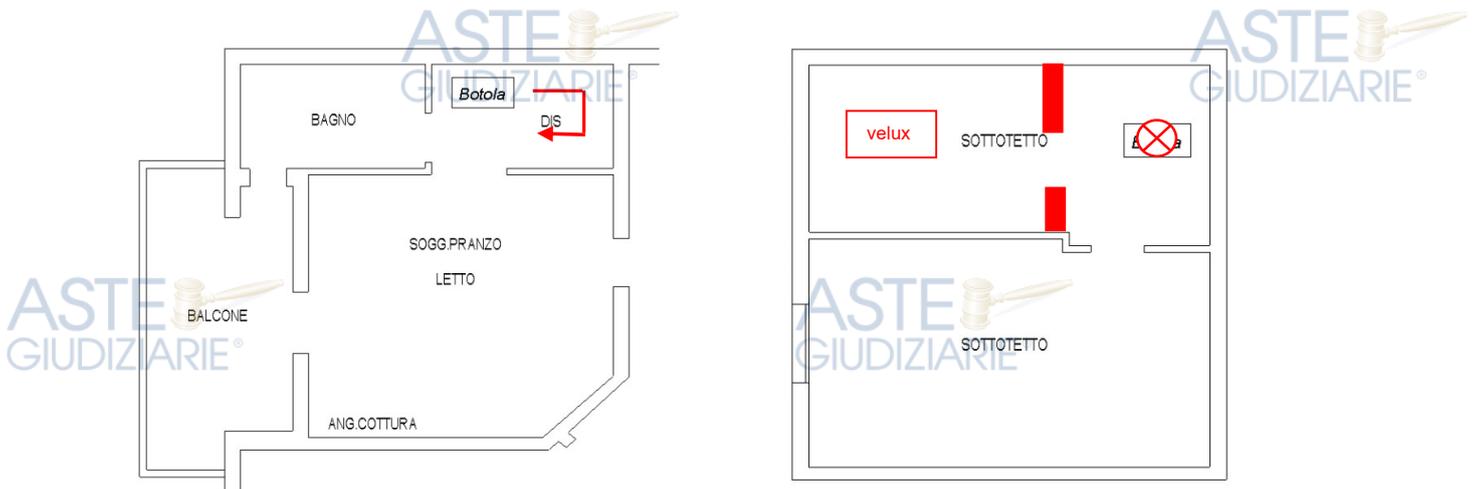
Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **mancaza di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, per la parziale demolizione del solaio interpiano con installazione di scala per collegare il monolocale al sottotetto, il quale ha subito un cambio di destinazione d'uso ad abitativo con realizzazione di tramezza interna e di un nuovo lucernaio²³, il tutto come sintetizzato nello stralcio grafico riportato nella pagina successiva (fuori scala), oltre a lievi modifiche nella misurazione interna dei locali.

Precisando che i **locali sottotetto non sono recuperabili a fini abitativi** stante la mancanza dei necessari requisiti, sarà possibile procedere al ripristino dello stato preesistente o eventualmente alla parziale sanatoria di quanto regolarizzabile percorrendo i

²³ Si rammenta che uno dei due locali al piano sottotetto non è stato visionato stante l'assenza delle chiavi.

normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente, anche in base ad un rapporto costo-opportunità che dovrà essere oggetto di ponderata valutazione da parte del soggetto istante.



Per tali ragioni, si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di considerare, al momento della stima, un congruo coefficiente svalutativo che tenga conto di tutte le suddette circostanze oltre che del deprezzamento intrinseco gravante su un bene non conforme.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui all'art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, all'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti

capitoli.

3.1 Stato di possesso

I beni in esame sono attualmente occupati dal Sig. ***** in virtù di contratto di locazione della durata di anni 4, con prossima scadenza fissata al 30.04.2027, ad un canone annuo pari ad €. 5.040,00.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

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 dà atto che né il conduttore, né l'esecutata hanno fornito indicazioni sulla posizione condominiale dei beni²⁴.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella Sez. I: *Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Si esprime parere di congruità relativamente al canone di locazione indicato nel pendente contratto di affitto citato al precedente Cap. 3.1.

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

²⁴ Per mera completezza di relazione, si evidenzia come in base ad informazioni assunte da terzi in sede di sopralluogo, i costi medi di gestione ordinaria per un appartamento ed un'autorimessa posti all'interno dello stabile in esame, ammonterebbero a circa €. 1.000,00 annui.

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 soprastante indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, considerata l'incidenza dell'area cortiliva e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.200/mq di SC per l'appartamento
- €. 75/mq di SC per la cantina

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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Cantina	36	100	12	T	6,00	2.400,00 €
Monocale e pertinenze	36	100	21	T-2-3	65,88	79.056,00 €
		95	1			
Valutazione parziale complessiva						81.456,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-4.072,80 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-2.443,68 €
A detrarre - svalutazione per difformità (-5%)						-4.072,80 €
Valutazione parziale complessiva						70.866,72 €
Valutazione finale						71.000,00 €