

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 102/2023 RGE

Giudice dell'esecuzione: *****

*****– Creditore Procedente

(Avvocato *****)

*****– Creditore Intervento

(Avvocato *****)

*****– Creditore Intervento

***** - Debitore Esecutato

RELAZIONE DI STIMA

NOMINA:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data ***** (in sostituzione di altro estimatore nominato in data *****e che ha rinunciato all'incarico in data *****), nominava Esperto Stimatore lo scrivente ***** (ed in data *****il sottoscritto effettuava il giuramento presso il cancelliere sottoscrivendo il verbale di accettazione) e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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.

PREMESSA:

Esito delle operazioni e controlli preliminari:

- Certificazione notarile -

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 e tale certificazione, in riferimento agli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

- Certificato di stato civile dell'esecutato -

Alla presente perizia di stima, si allega il certificato di residenza dell'esecutata, ricomparsa il 18/01/2021 da irreperibilità, residente a Novi di Modena dal 18/01/2021, in Via Ivo Morselli, 23.

- Sopralluogo -

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novi di Modena (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di

sopralluogo, alla presenza del Sig. *****, in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena) e dell'esecutata.

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

È oggetto di stima la piena proprietà di una porzione di fabbricato, con ingresso indipendente, composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da un'autorimessa e laboratorio al piano terra, relativa area cortiliva, siti nel Comune di Novi di Modena (MO), Via Ivo Morselli, 23.

CONFINI:

L'immobile confina a Nord con la pubblica Via Ivo Morselli, a Sud ed Ovest con il mappale 417, ad Est con i sub. 5, 6, 7, 8, 9 del medesimo mappale ma di altra proprietà, (salvo altri).

DESCRIZIONE CATASTALE:

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

Catasto Fabbricati:

Comune: NOVI DI MODENA

Provincia: MODENA

Intestazione:

- *****
- *****

Dati identificativi:

- Foglio 59, Mappale 387, Sub. 12, categoria C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), classe 4, consistenza 112 mq, superficie catastale totale: 124 mq, Rendita Catastale € 271,86 - Via Ivo Morselli, piano T.
- Foglio 59, Mappale 387, Sub. 13, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale totale: 30 mq, Rendita Catastale € 61,77 - Via Ivo Morselli, piano T.
- Foglio 59, Mappale 387, Sub. 14, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: 231 mq, totale escluse aree scoperte: 219 mq, Rendita Catastale € 600,38 - Via Ivo Morselli, piano T-1-2.

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

Si precisa che la rappresentazione del punto cardinale "NORD" sugli elaborati grafici catastali, è sbagliata (ovvero il Nord è invertito con il Sud); inoltre gli immobili si trovano al civico 23 di Via Ivo Morselli (sulle planimetrie catastali e sull'elenco subalterni dell'Elaborato planimetrico, non è indicato il numero civico).

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo i beni risultano nella disponibilità dell'esecutata.

EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE:

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può affermare che l'eventuale canone di locazione ammonterebbe a circa € 900,00 mensili.

TITOLO DI PROVENIENZA E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

TITOLI DI PROVENIENZA:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutata con:

- *****
- *****

Ad oggi essi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

- *****
- *****
- *****
- *****

(Si rimanda alle risultanze della certificazione notarile depositata agli atti della procedura).

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

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

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

- Autorizzazione Edilizia n. 205/2001 del 01/10/2001, per il tombamento di tratto di fosso stradale, apertura di passo carraio e inghiaimento di lotto;
- Concessione Edilizia n. 258/2001 del 15/02/2002, per la costruzione di fabbricato ad uso

artigianale con annesse abitazioni e relative recinzioni;

- Permesso di costruire n. 8/2008 del 17/07/2008, per il rinnovo della concessione edilizia 258/2001 e autorizzazione 205/2001 per completamento opere e cambio d'uso da magazzino a laboratorio;
- Denuncia di Inizio Attività n. 82/2009 del 09/07/2009, per variante al permesso di costruire n. 8/2008 per modifiche interne ed esterne;
- Conformità Edilizia e Agibilità n. 37/2009 del 01/10/2009, per agibilità di due alloggi abbinati e relative rimesse, facenti parte di fabbricato ad uso civile abitazione e laboratori artigianali;
- Conformità Edilizia e Agibilità n. 39/2009 del 20/10/2009, per agibilità di due laboratori artigianali;
- Comunicazione di Inizio Lavori n. 260/2012 del 06/08/2012, per realizzazione di opere di messa in sicurezza di fabbricato a civile abitazione e laboratorio lesionato dal sisma del maggio 2012;

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

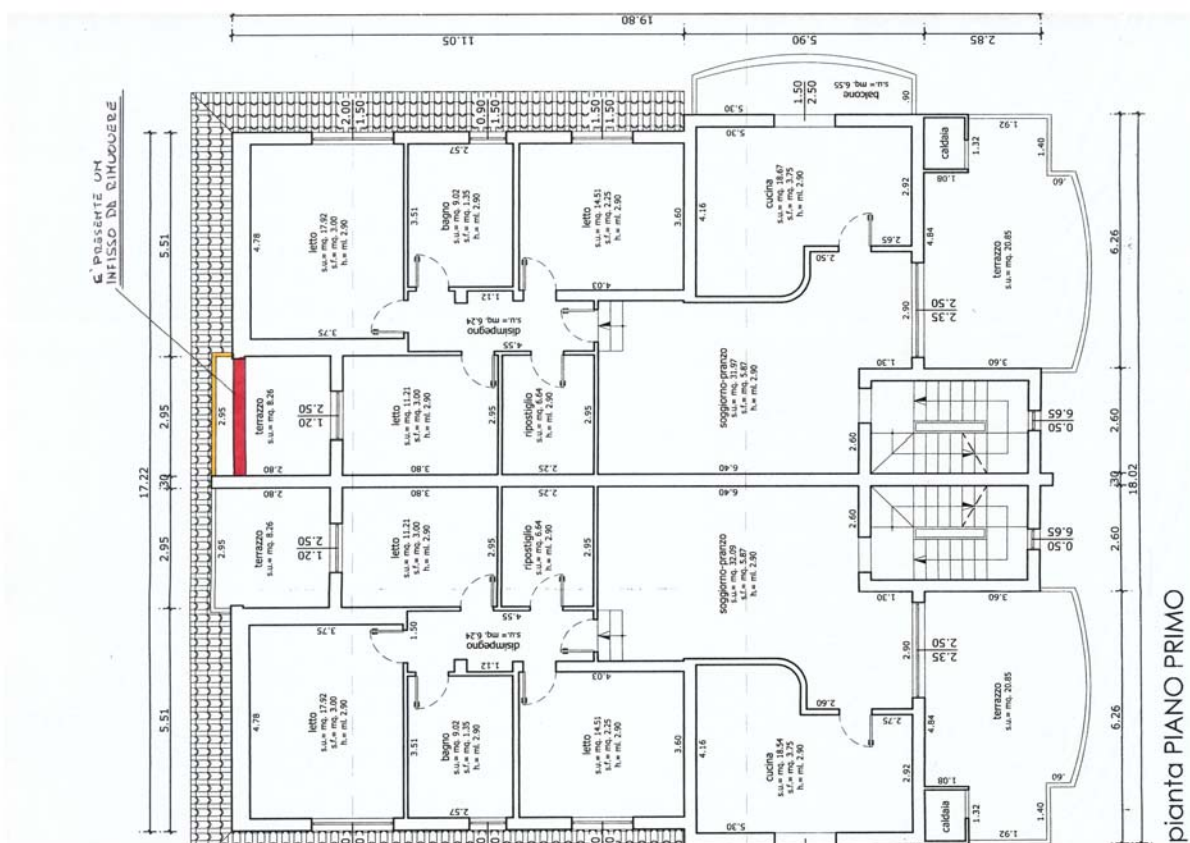
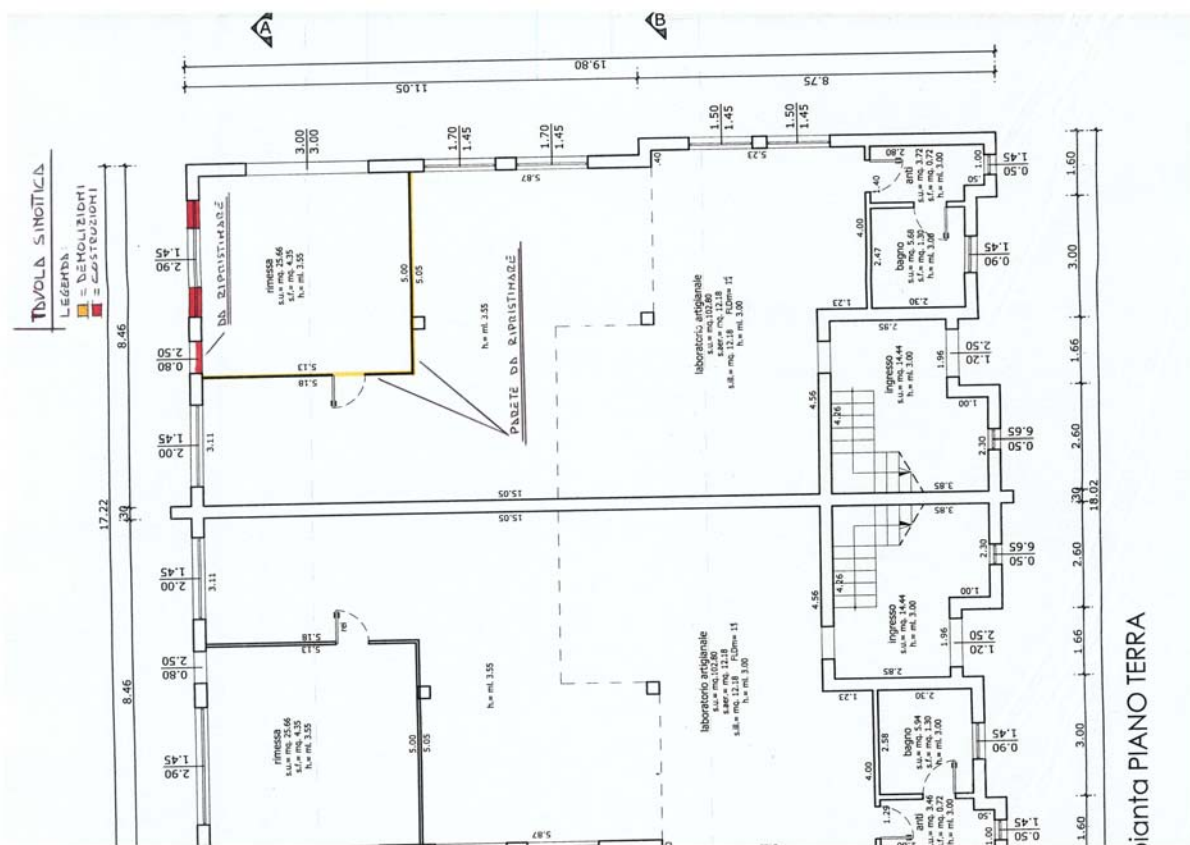
NON SONO PRESENTI IN ATTI PRATICHE MUDE (Modello unico digitale dell'edilizia ovvero la piattaforma informatica utilizzata per l'attuazione delle ordinanze commissariali 29, 51, 86/2012 e successive modificazioni e/o integrazioni relative alla ricostruzione dopo gli eventi sismici del 2012 in Emilia-Romagna).

Difformità riscontrate:

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

- Leggere differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche, dello spessore delle murature e dimensionamento delle varie aperture;
- Al piano terra: demolizione della tramezza che separa l'autorimessa dal laboratorio (che dovrà essere ripristinata);
- Al piano terra: tamponamento della porta laterale di accesso all'autorimessa (che dovrà essere ripristinata);
- Al piano terra: ridimensionamento della finestra dell'autorimessa;
- Al piano primo: riduzione della superficie del terrazzo attiguo alla camera da letto, mediante arretramento del parapetto, con sovrastante posa di infisso (che dovrà essere rimosso);
- Al piano secondo: realizzazione di tramezze, al fine di ricavare nuove stanze, oltre alla rimozione del controsoffitto (che dovrà essere ripristinato) al fine di aumentare l'altezza utile interna;

Per una più chiara visione delle difformità riscontrate, si rimanda all'allegata tavola sinottica.



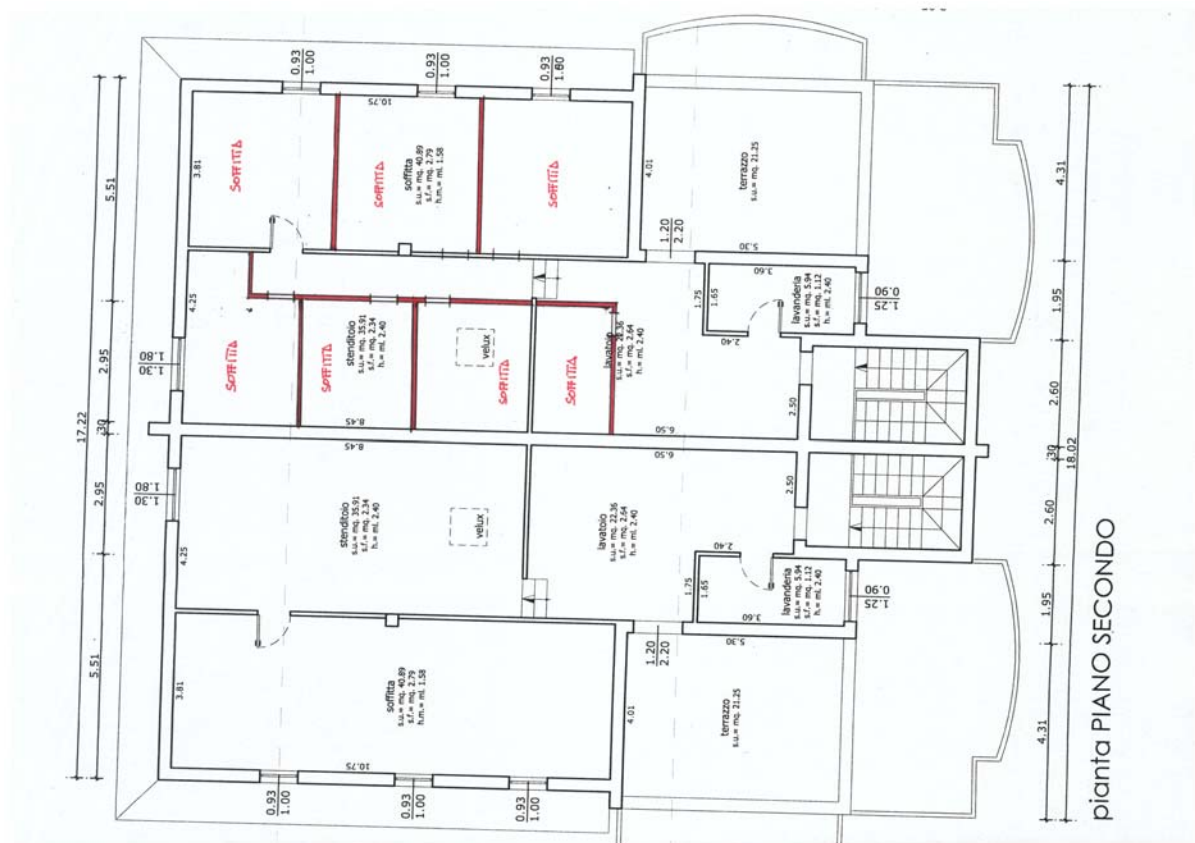


TAVOLA SINOTTICA – Evidenza, mediante sovrapposizione, delle difformità rilevate.

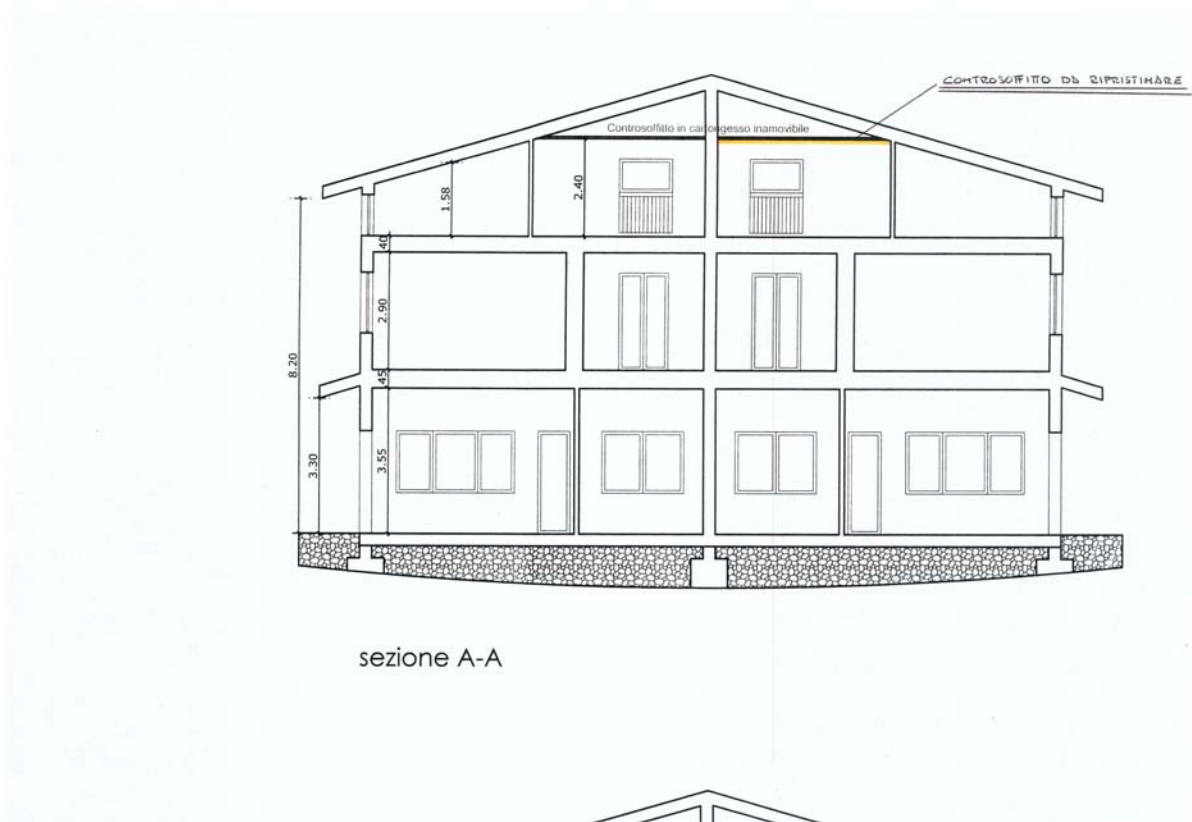
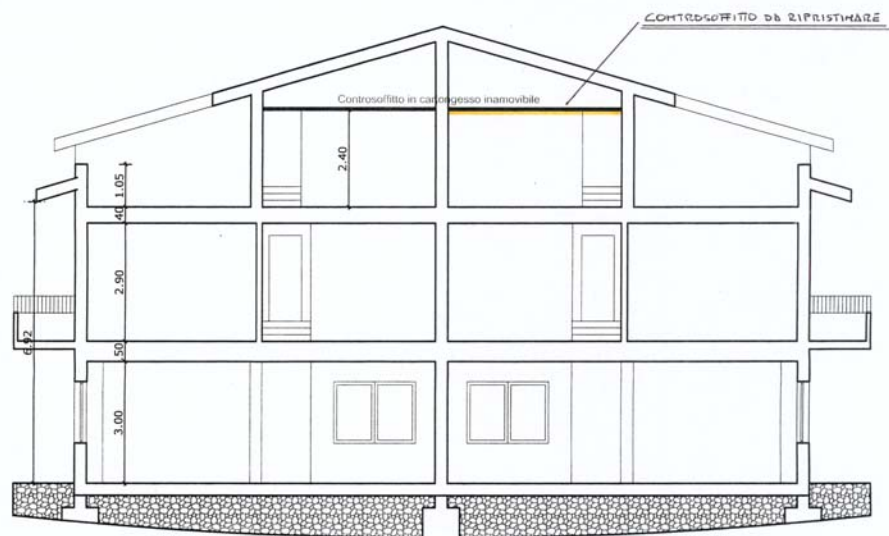


TAVOLA SINOTTICA – Evidenza, mediante sovrapposizione, delle difformità rilevate.



sezione B-B

TAVOLA SINOTTICA – Evidenza, mediante sovrapposizione, delle difformità rilevate.

Sulla scorta della recente approvazione, da parte dell'assemblea Legislativa della regione Emilia-Romagna, della nuova legge regionale che recepisce e armonizza le modifiche introdotte a livello nazionale dalla Legge n. 105 del 24/07/2024 (noto come "Salva Casa"), e dopo consultazioni con il tecnico preposto del Comune di Novi di Modena, tali difformità si ritengono sanabili mediante la presentazione, alla data odierna, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (di cui art. 17-bis LR 23/2004) - in quanto opere esterne ed interne all'edificio -, allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (mille/00, ai sensi dell'art. 17, comma 3) oltre ad € 510,00 per diritti di segreteria.

Si precisa che l'esatto ammontare della sanzione, sarà stabilito dallo sportello unico del Comune, in base all'aumento del valore venale dell'immobile.

Da numerosi e recenti colloqui con il tecnico di riferimento del Comune, al momento, la sanzione sopra indicata sembra la più plausibile.

Dovranno poi essere aggiornate le planimetrie catastali in atti, al fine di legittimare le variazioni avvenute (con relativo elaborato planimetrico), i cui diritti catastali ammontano ad € 280,00.

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

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 510,00 – diritti di segreteria comunali;

- € 280,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 15.000,00 – presumibili costi per opere edili (ripristino dell'autorimessa al piano terra, mediante la realizzazione di nuove tramezze con posa di idonea porta REI, ripristino infisso porta, rimozione infisso al piano primo, ripristino controsoffitto del tipo "inamovibile" al piano secondo);
- € 8.326,50 – oneri tecnici per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 2.049,60 – oneri tecnici per presentazione nuove planimetrie catastali (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);

Per un totale di 27.166,10 €

Si precisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

SPESE CONDOMINIALI PER GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

L'immobile, del tipo indipendente, è gestito direttamente dall'esecutata e non ci sono spese condominiali.

CLASSAMENTO ENERGETICO:

Da consultazione del "catasto energetico della regione Emilia-Romagna", non risulta depositato nessun Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) afferente l'immobile, in corso di validità.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Le unità immobiliari oggetto di stima, sono comprese all'interno di una porzione di fabbricato, con ingresso indipendente, composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da un'autorimessa e laboratorio al piano terra, relativa area cortiliva, siti nel Comune di Novi di Modena (MO), Via Ivo Morselli, 23.

Il fabbricato è disposto su 3 livelli fuori terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento e laterizio;
- Copertura latero-cementizia;
- Le facciate esterne, in discreto stato di manutenzione, sono in muratura faccia a vista;
- Lattonerie in lamiera, in discreto stato di manutenzione;
- L'area cortiliva è in parte pavimentata, ed in parte a verde, in scarso stato di manutenzione.

LABORATORIO – SUB. 12:

Il laboratorio è posto al piano terra, composta dal vano principale, antibagno e bagno, in modesto stato di manutenzione, con in fissi e porte in legno, pavimento in ceramica.

L'altezza netta interna risulta essere $H=3.01/3.61$ mt

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con termosifoni in ghisa, caldaia della Immergas, modello VICTRIX ZEUS Superior 32 Kw, ubicata nell'antibagno.

Tutti gli impianti (in modesto stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas, sono sotto-traccia. Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

Ubicazione:

Comune: NOVI DI MODENA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Ivo Morselli, 23 - CAP. 41016

Piano: T (Laboratorio)

AUTORIMESSA – SUB. 13:

L'autorimessa è posta al piano terra e sarebbe (in quanto al momento unita al laboratorio, mediante demolizione della parete divisoria) composta da un unico vano, in modesto stato di manutenzione, con porte di accesso in metallo, infissi in legno e pavimento in ceramica.

L'altezza netta interna risulta essere $H=3.61$ mt

Ubicazione:

Comune: NOVI DI MODENA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Ivo Morselli, 23 - CAP. 41016

Piano: T (Autorimessa)

ABITAZIONE – SUB. 14:

L'abitazione, in modesto stato di manutenzione (la cucina ed il soggiorno presentano numerose infiltrazioni di acqua sul soffitto), è posta al piano terra, primo e secondo, con ingresso dal vano scala.

L'abitazione è composta da:

Piano terra – scale di ingresso dal vano scala.

Piano primo – vano scala, cucina, soggiorno/pranzo, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno, balcone, due terrazzi (uno piccolo ed uno grande con ripostiglio dove è ubicata la caldaia a servizio dell'abitazione). L'altezza netta interna, degli ambienti principali, risulta essere $H=2.92$ mt

Piano secondo (stato di fatto) – vano scala, ingresso/lavatoio, lavanderia, sette vani ad uso soffitta e/o deposito, disimpegno e terrazzo. L'attuale altezza netta interna risulta essere $H_{min}=1.42$ e $H_{max}=4.36$ mt. Si precisa però che l'altezza massima interna dovrà essere ripristinata a 2.40 mt, come da titolo edilizio.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, munite di scuri esterni in legno, la porta d'ingresso dall'esterno (nel vano scala al piano terra), è del tipo blindata.

I pavimenti sono in ceramica, con vano scala in granito.

La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono

intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con termosifoni in ghisa, caldaia della Immergas, modello VICTRIX ZEUS Superior 26 Kw, ubicata nel ripostiglio esterno, sul terrazzo.

Tutti gli impianti (in modesto stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas, sono sotto-traccia. E' presente l'impianto di raffrescamento in alcuni ambienti.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

Ubicazione:

Comune: NOVI DI MODENA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Ivo Morselli, 23 - CAP. 41016

Piano: T-1-2 (Abitazione)

SUPERFICIE COMMERCIALE:

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

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
 - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
 - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- e non include
- le rampe di accesso esterne non coperte;
 - balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

Computo delle superfici commerciali

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE
Laboratorio – sup. principale (p. T)	Mq. 123,13	0,70	Mq. 86,19
Autorimessa – sup. principale (p. T)	Mq. 29,07	0,50	Mq. 14,54
Abitazione – sup. principale (p. 1°)	Mq. 149,23	1,00	Mq. 149,23
Abitazione – sup. piccolo terrazzo e balcone (p. 1°)	Mq. 14,23	0,33	Mq. 4,70

balcone (p. 1°)			
Abitazione – Terrazza con ripostiglio caldaia (p. 1°)	Mq. 23,61	0,25	Mq. 5,90
Servizi all'abitazione – Lavatoio, Lavanderia, Stenditoio, Soffitta (p. 2°)	Mq. 120,65	0,40	Mq. 48,26
Servizi all'abitazione – Terrazza (p. 2°)	Mq. 24,06	0,25	Mq. 6,02
Area cortiliva esclusiva (p. T)	Mq. 376,53	0,10	Mq. 37,65
TOTALE			Mq. 352,49

Si precisa che la superficie dell'area cortiliva è stata dedotta dall'Elaborato Planimetrico.

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **MQ. 352,49.**

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

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

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

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

“Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari ad **€ 750,00 al mq.**”.

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **€ 750,00 al mq x 0.95 (100%-5%) = € 712,50 al mq**
Avremo pertanto: Sup. commerciale 352,49 mq. X € 712,50 = € 251.149,13.

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

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, ripristini da eseguire, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di € 27.166,10 (si precisa che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 27.166,10.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad € 223.983,03 arrotondato ad € 224.000,00.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di una porzione di fabbricato, con ingresso indipendente, composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da un'autorimessa e laboratorio al piano terra, relativa area cortiliva, siti nel Comune di Novi di Modena (MO), Via Ivo Morselli, 23.

Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in € 224.000,00 (Euro duecentoventiquattromila/00).

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 14 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 26 settembre 2025

Il Tecnico Stimatore incaricato
