

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 305/2024 (+64/2025) R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

Debitori: (omissis)

Creditore: (omissis)

RELAZIONE DI STIMA - SENZA GENERALITÀ

in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali





INDICE

0	PREMESSA	5
1	CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
2	ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA.....	6
2.0	PREMESSA	6
2.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	6
2.1.0	<i>DIFFORMITÀ CATASTALI</i>	7
2.2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	9
2.2.0	<i>ESERCIZIO OPZIONE IVA</i>	9
2.2.1	<i>DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI</i>	9
2.2.2	<i>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA</i>	9
2.2.3	<i>CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012</i>	10
2.3	STATO DI POSSESSO DEI BENI	10
2.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	10
2.5	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.....	10
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	10
2.7	DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.....	11
2.8	DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO.....	13
2.9	PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.....	13
2.10	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE.....	13
3	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	13
3.0	FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA, PARTI COMUNI E CONTESTO	13
3.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1.....	15
3.2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 2.....	16
3.3	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO DEL LOTTO 1	18
3.4	DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CANTINA DEL LOTTO 1	20
3.5	DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA DEL LOTTO 1.....	22
3.6	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO DEL LOTTO 2	24
3.7	DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA DEL LOTTO 2.....	27
3.8	DOTAZIONI CONDOMINIALI	29
3.9	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1	29
3.10	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2	31
3.11	PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	33
4	CONCLUSIONI	33
	ALLEGATI.....	34





0 PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'Allegato 1 al "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)" (Allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, i beni sotto ogni profilo.

I contenuti della presente relazione di stima corrispondono agli adempimenti indicati nell'Allegato 1 al Decreto sopra citato nella stessa sequenza in cui in essi sono esposti.

La presente relazione si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento e non si riferisce ai beni comuni con altre unità immobiliari.

1 CONTROLLO PRELIMINARE

- In riferimento ai documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, una in riferimento alla proprietà per 3/4 della signora (omissis) (Allegato 1) e una in riferimento alla proprietà per 1/4 del signor (omissis) (Allegato 2); per ciascuno degli immobili pignorati la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di più di venti anni la data di trascrizione del pignoramento.
- Si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie telematiche degli immobili e dei soggetti esecutati, ispezioni che si allegano alla presente (Allegato 3).
- Si è inoltre provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie telematiche delle note di trascrizione delle accettazioni di eredità citate nelle certificazioni notarili sostitutive, ispezioni che si allegano alla presente (Allegato 4).
- Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali attuale e storico; si è provveduto all'acquisizione delle visure catastali attuali e storiche, che si allegano alla presente (Allegato 5).



- I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nelle certificazioni notarili sostitutive; si precisa in proposito che i dati catastali identificativi non hanno subito variazioni nel periodo preso in considerazione dalle certificazioni stesse.
- Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, da cui risulta che gli stessi sono tra loro coniugati dal (omissis).
- Si è proceduto all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei soggetti esecutati con le relative annotazioni, che si allega alla presente (Allegato 6). Si precisa a tal proposito che alla data dell'acquisto del terreno sul quale è stato costruito l'immobile cui appartengono i beni oggetto di pignoramento, corrispondente al (omissis), gli esecutati erano tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

2 ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

2.0 PREMESSA

Come indicato al paragrafo precedente, i debitori risultano tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni dal (omissis), data precedente alla data dell'acquisto del terreno sul quale è stato costruito l'immobile cui appartengono i beni oggetto di pignoramento, corrispondente al (omissis).

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Zocca (MO) come segue:

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3**

Rendita Euro 263,39, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Via Divisione Tridentina n. 153, Piano T

Superficie totale 69 m², Superficie totale escluse aree scoperte 69 m²



- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 6**

Rendita Euro 570,68, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Via Divisione Trentina n. 153, Piano 1

Superficie totale 128 m², Superficie totale escluse aree scoperte 120 m²

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 8**

Rendita Euro 52,06, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 m²

Via Divisione Trentina n. 153, Piano 3

Superficie totale 62 m²

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 9**

Rendita Euro 37,18, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 m²

Via Divisione Trentina n. 153, Piano 3

Superficie totale 56 m²

I beni risultano intestati agli esecutati come di seguito indicato:

- (omissis): diritto di proprietà per 1/4
- (omissis): diritto di proprietà per 3/4

Si allegano alla presente le planimetrie catastali dei beni (Allegato 7), l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni (Allegato 8) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 9).

2.1.0 DIFFORMITÀ CATASTALI

Alla data del sopralluogo, 30/10/2025, sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali.

Tra queste ve ne sono alcune rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, quali:

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3**

- Presenza di un piccolo ripostiglio nel sottoscala accessibile tramite una porta sul muro del vano scala
- Difforme rappresentazione della cantina, che nello stato di fatto ha forma ad L, come nel disegno dello stato legittimo (si vedano in proposito i successivi paragrafi 2.6 e 2.7)



- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 8**

- Diforme indicazione delle altezze

Per quanto riguarda la prima difformità segnalata (presenza di un piccolo ripostiglio nel sottoscala accessibile tramite una porta sul muro del vano scala), relativa al **Subalterno 3**, senza approfondite indagini non è possibile stabilire se sia o meno sanabile e pertanto, ai fini della valutazione di stima, si considerano i costi per la sua remissione in pristino, indicati al successivo paragrafo 2.7. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda la seconda difformità segnalata (diforme rappresentazione della cantina, che nello stato di fatto ha forma ad L), relativa al **Subalterno 3**, per la rettifica della planimetria catastale in ordine a questo aspetto si rende necessario presentare una pratica catastale ad hoc. I costi per tale pratica catastale sono stimati in € 400,00, comprensivi di spese tecniche e tributi catastali. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda la terza difformità segnalata (diforme indicazione delle altezze), relativa al **Subalterno 8**, questa può essere risolta tramite aggiornamento della planimetria catastale nell'ambito della pratica edilizia in sanatoria, che, come illustrato al successivo paragrafo 2.7, si rende necessaria per l'unità immobiliare in questione. Pertanto, ai fini della valutazione di stima, per tale difformità si considerano i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale, inclusi nei costi di sanatoria indicati al successivo paragrafo 2.7. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

Vi sono poi altre difformità che non sono rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale, che interessano tutte e quattro le unità immobiliari in esame.

Tali difformità possono essere risolte tramite aggiornamento delle planimetrie catastali nell'ambito di pratiche edilizie in sanatoria, che, come illustrato al successivo paragrafo 2.7, si rendono necessarie per tutte e quattro le unità immobiliari in esame. Pertanto, ai fini della valutazione di stima, per tali difformità si considerano i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, inclusi



nei costi di sanatoria indicati al successivo paragrafo 2.7. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono due appartamenti ai piani seminterrato e primo, una cantina al piano seminterrato e due soffitte al terzo piano sottotetto, all'interno di un edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, sito nel Comune di Zocca (MO), Via Divisione Tridentina n. 153.

L'appartamento al piano seminterrato si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto e bagno.

L'appartamento al primo piano si compone di soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, studio, due camere da letto, due bagni e una lavanderia.

2.2.0 ESERCIZIO OPZIONE IVA

I beni oggetto di pignoramento sono porzioni di un immobile abitativo di proprietà di privati; pertanto, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/1972, la vendita immobiliare è esente dall'IVA.

2.2.1 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n. 1437, Prot. n. 1854 del 08/03/1974, presentata il 27/12/1973, e relativa Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 251, Prot. n. 258 del 12/09/1978, presentata il 21/07/1977, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 1178 del 19/02/1983. Si vedano in proposito i successivi paragrafi 2.6 e 2.7.

2.2.2 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Dal documento "Rilevazione statistica dell'attività edilizia" allegato alla Licenza Edilizia con cui è stato costruito l'edificio risulta che lo stesso è stato realizzato in regime di costruzione libero, senza finanziamenti da parte di Stato, Regione, Provincia o Comune.



2.2.3 CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso il Comune di Zocca non risulta che l'edificio abbia beneficiato o sia beneficiario dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come indicato al paragrafo 2.1, i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà per la quota di 3/4 di (omissis) e per la quota di 1/4 di (omissis).

Come verificato in sede di sopralluogo in data 30/10/2025, i beni oggetto di pignoramento non risultano occupati da terzi.

Per i beni in esame si stima un valore di indennità occupazionale di € 3,90/mq/mese, pari a € 46,80/mq/anno. Si vedano i mq di superficie commerciale ai successivi paragrafi 3.9 e 3.10.

2.4 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Parti comuni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti. Per quanto riguarda le parti comuni si veda il successivo paragrafo 3.0.

Sulla base della documentazione acquisita non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

2.5 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Le formalità che saranno cancellate sono quelle indicate nelle certificazioni notarili sostitutive (Allegati 1 e 2), cui si rinvia.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni oggetto di pignoramento sono quattro unità immobiliari di un edificio con un'area pertinenziale inferiore a 5.000 mq.

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù di Licenza Edilizia n. 1437, Prot. n. 1854 del 08/03/1974, presentata il 27/12/1973, e relativa



Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 251, Prot. n. 258 del 12/09/1978, presentata il 21/07/1977, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 1178 del 19/02/1983.

Vi è Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 250, Prot. n. 257 del 12/09/1978, per costruzione di recinzione.

Vi è inoltre Nota Prot. n. 6529 del 30/08/1988 per rifacimento del manto di copertura.

Si allega alla presente parte della documentazione più significativa delle pratiche edilizie sopra citate (Allegati 10-12).

2.7 DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RISCOSE TRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, 30/10/2025, sono state riscontrate diverse difformità rispetto allo stato legittimo dato dalla Licenza Edilizia n. 1437, Prot. n. 1854 del 08/03/1974, e relativa Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n. 251, Prot. n. 258 del 12/09/1978.

Tra queste ve ne sono alcune per quali, senza approfondite indagini, non è possibile stabilire se siano o meno sanabili e pertanto, ai fini della valutazione di stima, si considerano i costi per la loro remissione in pristino. Si tratta, in particolare, delle seguenti difformità:

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3**
 - Presenza di un piccolo ripostiglio nel sottoscala accessibile tramite una porta sul muro del vano scala
 - Porta tra soggiorno e centrale termica
 - Piccola finestra in cantina
- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 9**
 - Presenza di locale adibito a bagno

I costi per la remissione in pristino delle difformità sopra elencate relative al **Subalterno 3** sono stimati in € 2.000,00 inclusi oneri fiscali. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.



I costi per la remissione in pristino della difformità sopra elencata relativa al **Subalterno 9** sono stimati in € 1.000,00 inclusi oneri fiscali. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

Vi sono poi altre difformità per le quali è possibile procedere alla sanatoria delle stesse, quali:

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3**
 - Muretto per creazione di nicchia per armadio in camera da letto
- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 6**
 - Bagno anziché ripostiglio (dove è indicato il ripostiglio c'è un bagno)
 - Lavanderia con predisposizioni per un bagno anziché bagno nel locale adiacente al vano scala (nel locale adiacente al vano scala è indicato un bagno e invece vi è una lavanderia con predisposizioni per un bagno)
 - Non è presente la parete di separazione tra zona giorno e zona notte
- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 8**
 - Disposizione diversa dei muri interni
 - Porte nei muri interni
- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 9**
 - Il locale adibito a bagno arriva fino al muro perimetrale (non c'è la parete interna di fondo del locale)
 - Porzione di controparete nel locale adibito a bagno
 - Porta di accesso al vano perimetrale di altezza inferiore a 150 cm
 - Controsoffitto nel corridoio

I costi per la sanatoria delle difformità riscontrate nei **Subalterni 3 e 8** sono stimati in € 4.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali.

I costi per la sanatoria delle difformità riscontrate nei **Subalterni 6 e 9** sono stimati in € 4.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali.

Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.



Vi sono infine altre difformità che costituiscono tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e dunque non rappresentano violazioni edilizie.

2.8 DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO

Come risulta dalle certificazioni notarili sostitutive (Allegati 1 e 2) e come riportato al paragrafo 2.1, il diritto sui beni dei debitori pignorati è di proprietà, per la quota di 3/4 di (omissis) e per la quota di 1/4 di (omissis).

Dalle certificazioni notarili sostitutive e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

2.9 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalle certificazioni notarili sostitutive (Allegati 1 e 2) e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.10 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Tutte le unità immobiliari dell'edificio cui appartengono i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei debitori pignorati. Pertanto, allo stato attuale, l'edificio in questione non costituisce un condominio.

3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.0 FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA, PARTI COMUNI E CONTESTO

Formazione di lotti di vendita

Vista la tipologia dei beni oggetto di pignoramento, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed una migliore individuazione dei beni si ritiene opportuno procedere alla formazione di DUE LOTTI:

- **LOTTO 1: Foglio 51 Particella 228 Subalterni 3 e 8:** appartamento al piano seminterrato con cantina al piano seminterrato e soffitta al terzo piano sottotetto;
- **LOTTO 2: Foglio 51 Particella 228 Subalterni 6 e 9:** appartamento al primo piano con soffitta al terzo piano sottotetto.



Parti comuni

Le parti comuni dell'edificio sono quelle che risultano dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (Allegato 8), ovvero:

- Subalterno 1 (B.C.N.C.): corte comune;
- Subalterno 2 (B.C.N.C.): centrale termica comune;
- Subalterno 5 (B.C.N.C.): portico e vano scala comuni.

La corte comune ha accesso da Via Divisione Tridentina tramite un cancello carrabile, che conduce ad una rampa in discesa pavimentata con palladiana. La corte, di ampie dimensioni, si presenta in parte pavimentata con palladiana ed in parte a verde, con diversi alberi ad alto fusto, siepi ed arbusti. Sono presenti muri di contenimento del terreno. Nella corte sono presenti contatori del gas.

La centrale termica comune si trova al piano seminterrato ed ha accesso dalla corte comune e dall'appartamento al piano seminterrato appartenente al lotto 1, con cui confina su tre lati. Nella centrale termica sono presenti due caldaie, una lavatrice ed un lavabo.

Il portico comune, dal quale si accede al vano scala, si trova al primo piano ed ha accesso dalla corte comune. Presenta pavimento in ceramica ed un parapetto metallico analogo a quello del balcone del piano sovrastante.

Il vano scala è accessibile tramite un portoncino in legno a due ante ed è privo di ascensore. All'ingresso del vano scala sono presenti contatori e quadri elettrici. Le pareti del vano scala sono rivestite con carta da parati.

Al terzo piano sottotetto è presente un disimpegno comune di accesso alle soffitte collegato al vano scala tramite un portoncino in legno con apertura ad anta.

Contesto

L'edificio cui appartengono i lotti in esame, che comprende anche altre unità immobiliari oltre a quelle oggetto di pignoramento ed alle parti comuni (si veda in proposito l'elaborato planimetrico Allegato 8), sorge nella località Verucchia del Comune di Zocca (MO), in una zona residenziale.



La strada in cui sorge l'edificio, Via Divisione Tridentina, è una strada chiusa al termine della quale è presente un'area boscata definita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena. L'edificio in questione si trova all'estremità della strada, al confine con l'area boscata di cui sopra. Lungo la strada, in corrispondenza dell'edificio in questione, è presente un'ampia area di parcheggio. Nella stessa strada è presente anche la casa natale del cantante Vasco Rossi, che ogni anno richiama numerosi visitatori.

Zocca è un comune di montagna a 759 metri di altitudine, a cavallo della cresta che divide la valle del Panaro da quelle di Reno e Samoggia. È una vivace località ricca di negozi, impianti sportivi e iniziative turistiche, famosa anche per essere il paese natale del cantante Vasco Rossi.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1

Identificazione catastale all'attualità

Il lotto 1 comprende le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Zocca (MO) come segue:

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 3**

Rendita Euro 263,39, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani

Via Divisione Tridentina n. 153, Piano T

Superficie totale 69 m², Superficie totale escluse aree scoperte 69 m²

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 8**

Rendita Euro 52,06, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 56 m²

Via Divisione Tridentina n. 153, Piano 3

Superficie totale 62 m²

Tipologia, destinazione, ubicazione

Il lotto 1 è costituito da un appartamento al piano seminterrato con una cantina al piano seminterrato, con accesso dall'esterno, ed una soffitta al terzo piano sottotetto, all'interno di un edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, sito nel Comune di Zocca (MO), Via Divisione Tridentina n. 153.



L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto e bagno.

Come detto al paragrafo 2.7, nel sottoscala è presente un piccolo ripostiglio che, tuttavia, non risulta nei disegni dello stato legittimo e, senza approfondite indagini, non è possibile stabilire se sia o meno sanabile; pertanto, ai fini della valutazione di stima, si considerano i costi per la sua remissione in pristino.

Confini

L'appartamento confina a nord-est con la centrale termica comune e con l'area cortiliva comune, a nord-ovest con l'area cortiliva comune, a sud-est con il vano scala comune e con l'area cortiliva comune, a sud-ovest con il vano scala comune e con un'autorimessa non oggetto di pignoramento.

La cantina confina a nord-est con il vano scala comune, a nord-ovest con un'autorimessa non oggetto di pignoramento, a sud-est e sud-ovest con l'area cortiliva comune.

La soffitta confina a nord-est con il vano scala comune, con la soffitta appartenente al lotto 2 e con l'esterno, a nord-ovest, sud-est e sud-ovest con l'esterno.

Accessi

L'appartamento ha accesso dal vano scala comune, cui si accede da un portico comune aperto sull'area cortiliva comune, e dall'area cortiliva stessa; la cantina ha accesso dall'area cortiliva comune; la soffitta ha accesso da un disimpegno comune collegato al vano scala comune.

Pertinenze e accessori

Come già illustrato, il lotto 1 è costituito da un appartamento al piano seminterrato con una cantina al piano seminterrato, con accesso dall'esterno, ed una soffitta al terzo piano sottotetto.

La cantina è ricompresa nello stesso subalterno dell'appartamento (Subalterno 3), mentre la soffitta ha un autonomo identificativo catastale (Subalterno 8).

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 2

Identificazione catastale all'attualità

Il lotto 2 comprende le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Zocca (MO) come segue:



- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 6**

Rendita Euro 570,68, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Via Divisione Trentina n. 153, Piano 1

Superficie totale 128 m², Superficie totale escluse aree scoperte 120 m²

- **Foglio 51 Particella 228 Subalterno 9**

Rendita Euro 37,18, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 40 m²

Via Divisione Trentina n. 153, Piano 3

Superficie totale 56 m²

Tipologia, destinazione, ubicazione

Il lotto 2 è costituito da un appartamento al primo piano ed una soffitta al terzo piano sottotetto all'interno di un edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, sito nel Comune di Zocca (MO), Via Divisione Trentina n. 153.

L'appartamento si compone soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, studio, due camere da letto, due bagni e una lavanderia.

Come detto al paragrafo 2.7, nella soffitta è presente un locale adibito a bagno che, tuttavia, nei disegni dello stato legittimo risulta destinato a soffitta e, senza approfondite indagini, non è possibile stabilire se sia o meno sanabile; pertanto, ai fini della valutazione di stima, si considerano i costi per la sua remissione in pristino.

Confini

L'appartamento confina a nord-est, sud-est e sud-ovest con il vano scala comune e con l'esterno, a nord-ovest con l'esterno.

La soffitta confina a nord-est e nord-ovest con l'esterno, a sud-est con il vano scala comune e con l'esterno, a sud-ovest con il vano scala comune e con la soffitta appartenente al lotto 1.

Accessi

L'appartamento ha accesso dal vano scala comune, cui si accede da un portico comune aperto sull'area cortiliva comune; la soffitta ha accesso da un disimpegno comune collegato al vano scala



comune.

Pertinenze e accessori

Come già illustrato, il lotto 2 è costituito da un appartamento al primo piano ed una soffitta al terzo piano sottotetto.

Appartamento e soffitta hanno autonomi identificativi catastali (rispettivamente Subalterni 6 e 9).

3.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO DEL LOTTO 1

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Appartamento al piano seminterrato all'interno di edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, costruito a metà degli anni '70.
Altezza interna utile	270 cm.
Composizione interna	Soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto, bagno. Nel sottoscala del vano scala comune è presente un piccolo ripostiglio di altezza 175 cm.
Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio a pianta pressoché rettangolare a quattro piani, di cui uno seminterrato, collegati mediante vano scala privo di ascensore. Fondazioni in c.a. Muri portanti del piano seminterrato in mattoni pieni, muri portanti dei piani primo e secondo in blocchi di Leca. Solai in volterrane di cotto e c.a. Copertura in travi di c.a. tipo Varese e tavellonato di cotto con manto di copertura in tegole. Facciate esterne con rivestimento in pietra serena bugnata e squadrata al piano seminterrato e intonacate e tinteggiate ai piani superiori. Copertura a falde con abbaini e lucernari. Ai piani primo e secondo sono presenti balconi su 3 lati dell'edificio. All'altezza del primo impalcato è presente una tettoia sui lati nord-est e nord-ovest.
Caratteristiche interne	Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti di bagno e cucina rivestite con rivestimenti ceramici, pareti della camera da letto con parziale rivestimento in perline. Pavimenti in ceramica. Infissi esterni in legno con vetro singolo, con scuri esterni in legno. Porta di ingresso dal vano scala in legno con apertura ad anta con sopra-luce vetrato. Porta verso la centrale termica in metallo con apertura ad anta.



	<p>Porte interne in legno con apertura ad anta ad eccezione della porta della cucina, in pvc con apertura a soffietto, e dell'apertura verso il sottoscala, chiusa con una tenda in tessuto.</p> <p>Nel soggiorno è presente un camino con rivestimento in pietra analogo a quello in esterno.</p> <p>Il bagno si trova nella porzione di edificio interrata e presenta una finestra che dà su una bocca di lupo.</p> <p>Sono presenti passaggi di impianti a vista.</p>
Impianto elettrico	Impianto elettrico sottotraccia.
Impianto idrico	Impianto idrico sottotraccia per una cucina e impianto idrico a vista per un bagno con wc con cassetta esterna, lavabo, bidet e doccia.
Impianto termico	<p>Termoconvettori con distribuzione in parte sottotraccia e in parte a vista. Termoarredo in bagno con distribuzione a vista.</p> <p>Presumibilmente tali elementi sono collegati ad una caldaia a gas metano con produzione combinata di acqua calda sanitaria, condivisa con altre unità immobiliari, posta nella centrale termica comune.</p>
Stato di manutenzione	<p>L'edificio nel suo complesso e l'appartamento in esame si presentano in scarse condizioni di manutenzione generale.</p> <p>Nell'edificio sono presenti danneggiamenti dovuti a infiltrazioni d'acqua, in particolare all'intradosso dei balconi e della tettoia e talvolta sulle pareti esterne ai piani seminterrato e primo.</p> <p>Al piano seminterrato alcune pietre di rivestimento risultano staccate.</p> <p>Nell'appartamento in esame sono presenti macchie di umidità nelle parti alte delle pareti e a soffitto e umidità di risalita alla base delle pareti. Nel camino sono presenti crepe.</p> <p>L'impianto di riscaldamento risulta per lo più datato.</p>

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Come specificato nella tabella sopra, l'impianto di riscaldamento risulta per lo più datato. Per quanto detto, al paragrafo 3.9 della presente



relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 100%. Il ripostiglio nel sottoscala non è computato in quanto di altezza inferiore a 1,80 m.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno	31,26	34,34	1,00	34,34	Nord-ovest	Scarse
Cucina	5,98	7,77	1,00	7,77	Nord-ovest	Scarse
Disimpegno	1,39	1,70	1,00	1,70	-	Scarse
Camera da letto	12,31	14,84	1,00	14,84	Nord-est	Discrete
Bagno	3,80	4,60	1,00	4,60	Sud-est	Scarse
Sup. totale	54,74	63,25		63		

3.4 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CANTINA DEL LOTTO 1

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Cantina al piano seminterrato all'interno di edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, costruito a metà degli anni '70.
Altezza interna utile	285 cm.
Composizione interna	Cantina seminterrata con accesso dall'esterno.
Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio a pianta pressoché rettangolare a quattro piani, di cui uno seminterrato, collegati mediante vano scala privo di ascensore. Fondazioni in c.a. Muri portanti del piano seminterrato in mattoni pieni, muri portanti dei piani primo e secondo in blocchi di Leca. Solai in volterrane di cotto e c.a. Copertura in travi di c.a. tipo Varese e tavellonato di cotto con manto di copertura in tegole.



	<p>Facciate esterne con rivestimento in pietra serena bugnata e squadrata al piano seminterrato e intonacate e tinteggiate ai piani superiori. Copertura a falde con abbaini e lucernari.</p> <p>Ai piani primo e secondo sono presenti balconi su 3 lati dell'edificio. All'altezza del primo impalcato è presente una tettoia sui lati nord-est e nord-ovest.</p>
Caratteristiche interne	<p>Pareti in cemento armato a vista, soffitto non intonacato. Pavimento in ceramica.</p> <p>Porta di ingresso in metallo con apertura ad anta.</p> <p>È presente una piccola finestra in metallo con vetro singolo, con apertura a vasistas, all'estremità superiore della parete a sud-ovest.</p> <p>Sono presenti passaggi di impianti a vista.</p>
Impianto elettrico	Impianto elettrico a vista.
Impianto idrico	Non presente.
Impianto termico	Non presente.
Stato di manutenzione	<p>L'edificio nel suo complesso e la cantina in esame si presentano in scarse condizioni di manutenzione generale.</p> <p>Nell'edificio sono presenti danneggiamenti dovuti a infiltrazioni d'acqua, in particolare all'intradosso dei balconi e della tettoia e talvolta sulle pareti esterne ai piani seminterrato e primo.</p> <p>Al piano seminterrato alcune pietre di rivestimento risultano staccate.</p> <p>La cantina in esame, pur tenuto conto della destinazione d'uso del locale, si presenta in scarse condizioni manutentive.</p>

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Per quanto detto, al paragrafo 3.9 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.



Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 25%.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Cantina	11,60	15,05	0,25	3,76	Sud-ovest	Scarse
Sup. totale	11,60	15,05		4		

3.5 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA DEL LOTTO 1

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Soffitta al terzo piano sottotetto all'interno di edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, costruito a metà degli anni '70.
Altezza interna utile	Altezza massima 300 cm, altezza minima 105 cm.
Composizione interna	3 locali, di cui un locale principale di dimensioni maggiori con altezza massima 300 cm e due locali secondari di dimensioni e altezze inferiori, accessibili tramite porte di altezza inferiore a 150 cm.
Caratteristiche strutturali ed esterne	<p>Edificio a pianta pressoché rettangolare a quattro piani, di cui uno seminterrato, collegati mediante vano scala privo di ascensore.</p> <p>Fondazioni in c.a. Muri portanti del piano seminterrato in mattoni pieni, muri portanti dei piani primo e secondo in blocchi di Leca. Solai in volterrane di cotto e c.a. Copertura in travi di c.a. tipo Varese e tavellonato di cotto con manto di copertura in tegole.</p> <p>Facciate esterne con rivestimento in pietra serena bugnata e squadrata al piano seminterrato e intonacate e tinteggiate ai piani superiori. Copertura a falde con abbaini e lucernari.</p> <p>Ai piani primo e secondo sono presenti balconi su 3 lati dell'edificio. All'altezza del primo impalcato è presente una tettoia sui lati nord-est e nord-ovest.</p>
Caratteristiche interne	Il locale principale presenta finiture civili quali intonaco e tinteggio su pareti e soffitto e pavimento in ceramica. Il locale di dimensioni



	<p>intermedie risulta non finito, con pareti in cemento armato a vista, solaio di copertura a vista, pavimento in cemento.</p> <p>Nel locale principale è presente un abbaino con infisso in legno con vetro singolo, con scuri esterni in legno; è inoltre presente un lucernario con scuri interni in legno.</p> <p>Porta di ingresso dal disimpegno comune in legno con apertura ad anta. Porte di accesso ai locali secondari, di altezza inferiore a 150 cm, in legno con apertura ad anta.</p> <p>In corrispondenza dell'abbaino è presente un gradino a pavimento.</p>
Impianto elettrico	Impianto elettrico sottotraccia.
Impianto idrico	Non presente.
Impianto termico	<p>Termoconvettori con distribuzione sottotraccia nel locale principale.</p> <p>In sede di sopralluogo è stato riferito che i termoconvettori presenti nel locale non risultano collegati alla caldaia.</p>
Stato di manutenzione	<p>L'edificio nel suo complesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione generale.</p> <p>Nell'edificio sono presenti danneggiamenti dovuti a infiltrazioni d'acqua, in particolare all'intradosso dei balconi e della tettoia e talvolta sulle pareti esterne ai piani seminterrato e primo.</p> <p>Al piano seminterrato alcune pietre di rivestimento risultano staccate.</p> <p>La soffitta in esame, tenuto conto della destinazione d'uso dei locali, si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale, sebbene siano presenti alcuni danneggiamenti, in particolare dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura.</p> <p>L'impianto di riscaldamento risulta datato e non è noto se funzionante.</p>

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Come specificato nella tabella sopra, l'impianto di riscaldamento risulta datato e non è noto se funzionante. Per quanto detto, al



paragrafo 3.9 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 25% alla sola porzione con altezza non inferiore a 1,50 m.

Locale	Superficie netta (mq) $\geq 1,50$ m	Superficie lorda (mq) $\geq 1,50$ m	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Locale 1	21,72	22,40	0,25	5,60	Sud-ovest	Discrete
Locale 2	10,95	11,22	0,25	2,80	No affacci	Scarse
Locale 3	1,43	1,57	0,25	0,39	No affacci	Scarse
Sup. totale	34,10	35,19		9		

3.6 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO DEL LOTTO 2

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Appartamento al primo piano all'interno di edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, costruito a metà degli anni '70.
Altezza interna utile	290 cm.
Composizione interna	Soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, studio, due camere da letto, due bagni e una lavanderia.
Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio a pianta pressoché rettangolare a quattro piani, di cui uno seminterrato, collegati mediante vano scala privo di ascensore. Fondazioni in c.a. Muri portanti del piano seminterrato in mattoni pieni, muri portanti dei piani primo e secondo in blocchi di Leca. Solai in volterrane di cotto e c.a. Copertura in travi di c.a. tipo Varese e tavellonato di cotto con manto di copertura in tegole. Facciate esterne con rivestimento in pietra serena bugnata e squadrata al piano seminterrato e intonacate e tinteggiate ai piani superiori. Copertura a falde con abbaini e lucernari.



	<p>Ai piani primo e secondo sono presenti balconi su 3 lati dell'edificio. All'altezza del primo impalcato è presente una tettoia sui lati nord-est e nord-ovest.</p>
Caratteristiche interne	<p>Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti di bagni, lavanderia e cucina rivestite con rivestimenti ceramici. Pavimenti in ceramica.</p> <p>Infissi esterni in legno con vetro singolo, con scuri esterni in legno.</p> <p>Portoncino di ingresso dal vano scala in legno con apertura ad anta.</p> <p>Porte interne in legno con apertura ad anta di cui alcune con specchiature vetrate. Nel disimpegno è presente un serramento vetrato a due ante che divide la zona giorno dalla zona notte (incluso lo studio).</p> <p>Nel soggiorno è presente un camino.</p> <p>Il balcone ha pavimento in ceramica e parapetto in metallo.</p>
Impianto elettrico	<p>Impianto elettrico sottotraccia.</p>
Impianto idrico	<p>Impianto idrico sottotraccia per una cucina, due bagni e una lavanderia.</p> <p>In ciascun bagno sono presenti wc, in un caso con cassetta incassata e nell'altro con cassetta esterna alta, lavabo, bidet e doccia. Nella lavanderia sono presenti lavabo, lavatrice e boiler per l'acqua calda sanitaria; nella lavanderia sono inoltre presenti predisposizioni per un bagno.</p>
Impianto termico	<p>Termoconvettori con distribuzione sottotraccia, talvolta incassati in nicchie.</p> <p>In sede di sopralluogo è stato riferito che i termoconvettori presenti nell'appartamento sono collegati alla caldaia più datata delle due presenti nella centrale termica comune.</p>
Stato di manutenzione	<p>L'edificio nel suo complesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione generale.</p> <p>Nell'edificio sono presenti danneggiamenti dovuti a infiltrazioni d'acqua, in particolare all'intradosso dei balconi e della tettoia e talvolta sulle pareti esterne ai piani seminterrato e primo.</p> <p>Al piano seminterrato alcune pietre di rivestimento risultano staccate.</p> <p>L'appartamento in esame si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale, sebbene siano presenti alcune lesioni e macchie di umidità, in particolare nello studio.</p>



	L'impianto di riscaldamento risulta datato e non è noto se funzionante.
--	---

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Come specificato nella tabella sopra, l'impianto di riscaldamento risulta datato e non è noto se funzionante. Per quanto detto, al paragrafo 3.10 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 100% per i locali principali, 30% per il balcone fino alla superficie di 25 m² e 10% per il balcone per la superficie eccedente i 25 m².

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno	28,45	32,14	1,00	32,14	N-o, S-o	Discrete
Cucina	10,08	12,08	1,00	12,08	Sud-ovest	Discrete
Disimpegno	15,06	17,04	1,00	17,04	Sud-est	Discrete
Studio	13,80	15,45	1,00	15,45	Nord-ovest	Scarse
Camera da letto	13,80	16,28	1,00	16,28	Nord-ovest	Scarse
Camera da letto	12,71	15,10	1,00	15,10	Nord-est	Discrete
Bagno	5,08	5,93	1,00	5,93	Nord-ovest	Scarse
Bagno	2,99	3,77	1,00	3,77	Nord-est	Discrete
Lavanderia	3,24	3,98	1,00	3,98	Sud-est	Discrete
Balcone ≤25m ²	25,00	25,00	0,30	7,50	N-o, S-o	Scarse
Balcone >25m ²	3,61	3,61	0,10	0,36	N-o, S-o	Scarse



Sup. totale	133,82	150,38		130		
-------------	--------	--------	--	-----	--	--

3.7 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA DEL LOTTO 2

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Soffitta al terzo piano sottotetto all'interno di edificio residenziale a quattro piani, di cui uno seminterrato, costruito a metà degli anni '70.
Altezza interna utile	Altezza massima 235 cm, altezza minima 105 cm.
Composizione interna	Bagno, corridoio e 2 locali. È inoltre presente un vano di altezza inferiore a 150 cm accessibile tramite una piccola porta in legno.
Caratteristiche strutturali ed esterne	<p>Edificio a pianta pressoché rettangolare a quattro piani, di cui uno seminterrato, collegati mediante vano scala privo di ascensore.</p> <p>Fondazioni in c.a. Muri portanti del piano seminterrato in mattoni pieni, muri portanti dei piani primo e secondo in blocchi di Leca. Solai in volterrane di cotto e c.a. Copertura in travi di c.a. tipo Varese e tavellonato di cotto con manto di copertura in tegole.</p> <p>Facciate esterne con rivestimento in pietra serena bugnata e squadrata al piano seminterrato e intonacate e tinteggiate ai piani superiori. Copertura a falde con abbaini e lucernari.</p> <p>Ai piani primo e secondo sono presenti balconi su 3 lati dell'edificio. All'altezza del primo impalcato è presente una tettoia sui lati nord-est e nord-ovest.</p>
Caratteristiche interne	<p>Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno rivestite con rivestimenti ceramici. Pavimenti in ceramica.</p> <p>Nel corridoio è presente un controsoffitto alto 235 cm.</p> <p>Abbaini con infissi in legno con vetro singolo, con scuri esterni in legno. Nel bagno è presente un lucernario.</p> <p>Porte di ingresso dal disimpegno comune e porta interna in legno con apertura ad anta. Porta di accesso al vano di altezza inferiore a 150 cm, anch'essa di altezza inferiore a 150 cm, in legno con apertura ad anta.</p> <p>In corrispondenza degli abbaini è presente un gradino a pavimento.</p>
Impianto elettrico	Impianto elettrico sottotraccia.



Impianto idrico	Impianto idrico sottotraccia per un bagno con wc con cassetta esterna, lavabo, bidet, vasca da bagno, lavatrice e boiler per l'acqua calda sanitaria.
Impianto termico	Termoconvettori con distribuzione sottotraccia. In sede di sopralluogo è stato riferito che i termoconvettori presenti nei locali non risultano collegati alla caldaia.
Stato di manutenzione	L'edificio nel suo complesso si presenta in scarse condizioni di manutenzione generale. Nell'edificio sono presenti danneggiamenti dovuti a infiltrazioni d'acqua, in particolare all'intradosso dei balconi e della tettoia e talvolta sulle pareti esterne ai piani seminterrato e primo. Al piano seminterrato alcune pietre di rivestimento risultano staccate. La soffitta in esame, tenuto conto della destinazione d'uso dei locali, si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale, sebbene siano presenti alcuni danneggiamenti, in particolare dovuti ad infiltrazioni d'acqua dalla copertura. L'impianto di riscaldamento risulta datato e non è noto se funzionante.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Come specificato nella tabella sopra, l'impianto di riscaldamento risulta datato e non è noto se funzionante. Per quanto detto, al paragrafo 3.10 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 25% alla sola porzione con altezza non inferiore a 1,50 m.



Locale	Superficie netta (mq) $\geq 1,50$ m	Superficie lorda (mq) $\geq 1,50$ m	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Bagno	5,13	5,56	0,25	1,39	No affacci	Discrete
Corridoio	7,57	8,34	0,25	2,08	No affacci	Discrete
Locale 1	16,93	17,34	0,25	4,33	Nord-ovest	Discrete
Locale 2	10,60	11,04	0,25	2,76	Sud-est	Scarse
Sup. totale	40,23	42,28		11		

3.8 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Come già detto al paragrafo 2.10, tutte le unità immobiliari dell'edificio cui appartengono i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei debitori pignorati, pertanto, allo stato attuale, l'edificio in questione non costituisce un condominio.

Per quanto riguarda le parti comuni dell'edificio, si rimanda alla relativa sezione del paragrafo 3.0.

3.9 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

Determinazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 1 in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame per localizzazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, tipologia di finiture e situazione occupazionale. Tale indagine ha tenuto conto sia dei valori di mercato di immobili in vendita con caratteristiche analoghe, sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del lotto e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e svolte opportune indagini comparative si determina quanto segue:

- Valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale: **€ 750,00/mq.**
- Valore di mercato del lotto 1 al lordo delle correzioni di seguito descritte:



LOTTO 1	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore del LOTTO 1 al lordo delle correzioni
Appartamento con cantina e soffitta	76	€ 750,00	€ 57.000,00

Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Visto quanto illustrato ai paragrafi 2.1.0 e 2.7, si detraggono:

- i costi per la remissione in pristino di alcune delle difformità relative al Subalterno 3, stimati in € 2.000,00 inclusi oneri fiscali;
- i costi per la regolarizzazione di alcune delle difformità relative al Subalterno 3 e delle difformità relative al Subalterno 8, stimati in € 4.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali;
- i costi della pratica catastale per rettificare la rappresentazione della cantina appartenente al Subalterno 3, stimati in € 400,00, comprensivi di spese tecniche e tributi catastali.

Correzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione

Considerato lo stato di fatto dei beni, come illustrato ai paragrafi 3.3, 3.4 e 3.5, si definisce una riduzione pari al 20% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo della riduzione risulta: € 57.000,00 x 20% = € 11.400,00.

Correzione del valore di mercato per lo stato di possesso

Come indicato al paragrafo 2.3, alla data del pignoramento i beni si trovavano in pieno possesso dei soggetti esecutati, pertanto non si applica tale correzione.

Correzione del valore di mercato per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Come indicato al paragrafo 2.4, non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pertanto non si applica tale correzione.

Correzione del valore di mercato per spese condominiali insolute

Come indicato al paragrafo 2.10, tutte le unità immobiliari dell'edificio cui appartengono i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei debitori pignorati, pertanto, allo stato attuale,



l'edificio in questione non costituisce un condominio.

Per questo motivo non risultano spese condominiali insolute, pertanto non si applica tale correzione.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

Considerata la tipologia dei beni ed il fatto che non siano state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 57.000,00 x 10% = € 5.700,00.

Valore del lotto al netto delle correzioni

Applicando le riduzioni sopra elencate si calcola il valore del lotto 1 al netto delle correzioni:

$$€ 57.000,00 - € 2.000,00 - € 4.500,00 - € 400,00 - € 11.400,00 - € 5.700,00 = € 33.000,00$$

Valore del LOTTO 1 al netto delle correzioni arrotondato: € 33.000,00

3.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

Determinazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto 2 in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame per localizzazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, tipologia di finiture e situazione occupazionale. Tale indagine ha tenuto conto sia dei valori di mercato di immobili in vendita con caratteristiche analoghe, sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del lotto e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e svolte opportune indagini comparative si determina quanto segue:

- Valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale: **€ 750,00/mq.**
- Valore di mercato del lotto 2 al lordo delle correzioni di seguito descritte:



LOTTO 2	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore del LOTTO 2 al lordo delle correzioni
Appartamento con soffitta	141	€ 750,00	€ 105.750,00

Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione edilizia, urbanistica e catastale

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.7, si detraggono:

- i costi per la remissione in pristino di una difformità relativa al Subalterno 9, stimati in € 1.000,00 inclusi oneri fiscali;
- i costi per la regolarizzazione delle altre difformità relative al Subalterno 9 e delle difformità relative al Subalterno 6, stimati in € 4.500,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali.

Correzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione

Considerato lo stato di fatto dei beni, come illustrato ai paragrafi 3.6 e 3.7, si definisce una riduzione pari al 15% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo della riduzione risulta: € 105.750,00 x 15% = € 15.862,50.

Correzione del valore di mercato per lo stato di possesso

Come indicato al paragrafo 2.3, alla data del pignoramento i beni si trovavano in pieno possesso dei soggetti esecutati, pertanto non si applica tale correzione.

Correzione del valore di mercato per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Come indicato al paragrafo 2.4, non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, pertanto non si applica tale correzione.

Correzione del valore di mercato per spese condominiali insolute

Come indicato al paragrafo 2.10, tutte le unità immobiliari dell'edificio cui appartengono i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà dei debitori pignorati, pertanto, allo stato attuale, l'edificio in questione non costituisce un condominio.



Per questo motivo non risultano spese condominiali insolute, pertanto non si applica tale correzione.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

Considerata la tipologia dei beni ed il fatto che non siano state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 105.750,00 x 10% = € 10.575,00.

Valore del lotto al netto delle correzioni

Applicando le riduzioni sopra elencate si calcola il valore del lotto 2 al netto delle correzioni:

$$€ 105.750,00 - € 1.000,00 - € 4.500,00 - € 15.862,50 - € 10.575,00 = € 73.812,50$$

Valore del LOTTO 2 al netto delle correzioni arrotondato: € 74.000,00

3.11 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni oggetto di pignoramento non sono sottoposti a pignoramento pro quota.

4 CONCLUSIONI

La sottoscritta dichiara che la presente relazione è stata redatta dopo aver preso visione dei beni in essa descritti.

Fiduciosa che la presente possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra esposto si ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Formigine (MO), 09/12/2025

Ing. Laura Reggiani



ALLEGATI

- Allegato 0 - Allegato 1 al *“Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell’esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)”*
- Allegato 1 - Certificazione notarile sostitutiva proprietà (omissis)
- Allegato 2 - Certificazione notarile sostitutiva proprietà (omissis)
- Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie telematiche immobili e soggetti eseguiti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie telematiche note di trascrizione accettazioni di eredità
- Allegato 5 - Visure catastali attuali e storiche
- Allegato 6 - Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio soggetti eseguiti
- Allegato 7 - Planimetrie catastali
- Allegato 8 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 9 - Estratto di mappa catastale
- Allegato 10 - Licenza Edilizia n. 1437, Prot. n. 1854 del 08/03/1974, Concessione Edilizia per Variante in corso d’opera n. 251, Prot. n. 258 del 12/09/1978, Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 1178 del 19/02/1983
- Allegato 11 - Concessione Gratuita per Opere Edilizie n. 250, Prot. n. 257 del 12/09/1978
- Allegato 12 - Nota Prot. n. 6529 del 30/08/1988

