

TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 172/2022 E.I.

* * * * *

R E L A Z I O N E

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

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

RISPOSTA AI QUESITI

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

1.0) Comoda divisibilità

I beni pignorati **sono comodamente divisibili in n. 16 distinti lotti** che saranno oggetto di autonoma trattazione nel proseguo della relazione e in particolare:

- **Lotto 1)** piena ed intera proprietà di abitazione ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H;

- **Lotto 2)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H;
- **Lotto 3)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H;
- **Lotto 4)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H;
- **Lotto 5)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H;
- **Lotto 6)** piena ed intera proprietà di abitazione ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 192;
- **Lotto 7)** piena ed intera proprietà di abitazione ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180G;
- **Lotto 8)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 196G;
- **Lotto 9)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 196G;
- **Lotto 10)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 196G;
- **Lotto 11)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 196G;
- **Lotto 12)** piena ed intera proprietà di appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 196G;
- **Lotto 13)** piena ed intera proprietà di autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto;
- **Lotto 14)** piena ed intera proprietà di terreno in parte edificabile e cabine elettriche in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto;
- **Lotto 15)** proprietà della quota di ½ di abitazione con annessa rimessa per macchine agricole in Ravarino (Mo), via Maestra n. 1235;
- **Lotto 16)** aree prive di valore in Ravarino (Mo).

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 descritti nell'atto di pignoramento e la 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;

- l'avvenuta indicazione, all'interno della certificazione notarile, dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

La piena ed intera proprietà dei beni costituenti i **Lotti da n. 1 a n. 14**, risultano essere pervenuti in capo alla ***** mediante atto di compravendita a rogito notaio Paolo Giannotti in data 15 gennaio 2004, rep. n. 14510/3487, trascritto a Modena in data 5 febbraio 2004 al n. part. 2369.

La piena proprietà della quota di ½ dei beni costituenti il **Lotto n. 15** risulta essere pervenuta in capo alla ***** mediante atto di cessione a rogito notaio Paolo Giannotti in data 12 dicembre 2003 rep. n. 14284/3444, trascritto a Modena in data 5 gennaio 2004 al n. part.163.

La piena ed intera proprietà delle aree di cui al **Lotto n. 16** risulta essere pervenuta in capo alla ***** mediante atti di compravendita in data 27 dicembre 2000 rep. nn. 8121 e 8122, trascritti a Modena in data 17 gennaio 2001 al part. n. 1102 ed al part. n. 1103.

Si precisa che ***** ha successivamente variato la propria denominazione in ***** a seguito di atto di trasformazione a rogito notaio Paolo Giannotti in data 31 dicembre 2019, rep. n. 25638/11038, trascritto a Modena in data 30 gennaio 2020 al part. n. 1813.

3.0) Formalità, oneri e vincoli

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

Convenzione progetto di lottizzazione stipulato con il comune di Ravarino, con atto Dott.

Arena Rosario in data 27 gennaio 2003 rep. n. 7498, trascritto a Modena in data 25 febbraio 2003 al **n. part. 3835** avente ad oggetto il terreno individuato con il mappale 157 del foglio 27 (Lotto n. 15);

Ipoteca volontaria iscritta Modena in data 11 maggio 2006 al **part. n. 4146** per l'importo di euro 11.250.000,00 a favore del ***** a carico della ***** gravante i mappali 160 sub. 8 e 161 sub. 2 graffiati ed il mappale 636 (Lotti da n. 1 a n. 14);

Convenzione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al **n. part. 11619**, avente per oggetto i mappali 160 sub. 8 e 161 sub. 2 graffiati ed il mappale 636 del foglio 28 (Lotti da n. 1 a n. 14);

Servitù di elettrodotto costituita con atto notaio Giorgio Cariani in data 23 settembre 2011 rep. n. 80847/33837, trascritto a Modena in data 14 ottobre 2011 al **n. part. 18117** tra la ***** e la ***** , avente per oggetto i mappali 724 e 720 del foglio 28 (Lotto n. 14);

Servitù di passaggio costituita con atto notaio Giorgio Cariani in data 23 settembre 2011 rep. n. 80847/33837, trascritto a Modena in data 14 ottobre 2011 al **n. part. 18118** tra la ***** e la ***** , avente per oggetto il mappale 720 del foglio 28 (Lotto n. 14);

Ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 23 maggio 2013 al **n. part. 1442** per l'importo di euro 500.000,00 a favore di ***** e contro la ***** gravante i mappali 719 subalterni 16, 20, 25, 29, 34, 37, 38, 42, 43, 46, 47, 52, 55, 56, 59, 61, 67, 76, 79, 83, 84, 85, 86, 87, 92 del foglio 28 ed i mappali 718 e 720 del foglio 28 (Lotti da n. 1 a n. 14);

Ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 11 maggio 2018 al **n. part. 2014** per l'importo

di euro 246.000,00 a favore del signor ***** ed a carico della ***** gravante il mappale 719 subalterni 20 e 79 del foglio 28 (Lotto n. 2);

Ipoteca giudiziale iscritta Modena in data 31 luglio 2020 al n. part. 3216 per l'importo di euro 40.000,00 a favore del creditore procedente ed a carico della debitrice esecutata, gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione;

Pignoramento immobiliare a favore del creditore procedente, trascritto a Modena in data 8 agosto 2022 al n. part. 19163, a carico della debitrice esecutata.

Le ispezioni sommarie di verifica eseguite dallo scrivente confermano le risultanze della certificazione notarile¹.

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

¹ Con la precisazione che l'ipoteca iscritta ai nn. 28022/4938 del 16.08.2022, rilevabile nelle ispezioni eseguite dal sottoscritto e depositate nel fascicolo telematico, grava su beni immobili non oggetto della presente procedura esecutiva.

LOTTO 1 - Abitazione ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H

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'abitazione ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180H.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 180H Interno 1 Piano T	28	719	16	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	67	Cat.C/6	9	18 m2	Euro: 39,97

Confini

Abitazione e pertinenze, in un solo corpo, confinano con corridoio comune e locali condominiali, accesso pedonale comune, residue ragioni della debitrice esecutata su due lati ed altre ragioni di cui al Sub. 15 della Part. 719 del Fg. 28; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno su due lati, altre ragioni di cui al Sub. 66 della Part. 719 del Fg. 28 e corsia di manovra comune; 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'abitazione ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180H, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in

prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio C che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 16) abitazione al piano terra, dotata anche di ingresso indipendente tramite il giardino, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due logge ed area cortiliva.

Sub. 67) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto per il raffrescamento dell'aria, impianto videocitofonico, impianto idrico ed impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12, 719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;*

Part. 719 Sub. 3) *manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;*

Part. 719 Sub. 4) *accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41,*

719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130²;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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.

² Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
1	Abitazione e pertinenze	28	719	16	T	84
	Autorimessa	28	719	67	S1	22

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	26,33
Bagno	mq	5,17
Letto 1	mq	14,33
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	3,02
Autorimessa	mq	18,29

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per la

realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;

- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti,intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti,intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, fatta salva la presenza di un pilastro all'interno dell'autorimessa, la cui assenza di rappresentazione grafica è ritenuta un mero errore materiale del tecnico redattore e, come tale, regolarizzabile mediante dichiarazione asseverata in caso di deposito di futura pratica edilizia³.

³ In particolare, il professionista abilitato dovrà predisporre un'apposita dichiarazione asseverata sullo "stato legittimo" del fabbricato da produrre unitamente alle nuove istanze volte ad ottenere il titolo edilizio, ovvero, da allegare agli atti notarili di trasferimento o divisionali.

Ciò detto, e per dare opportuna risposta al quesito, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

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

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo** dal Sig. *****.

In particolare, il Sig. ***** occupa i beni a seguito di verbale del 13.09.2022 conseguente a proposta di acquisto immobiliare del 28.06.2022, divenuta contratto preliminare a tutti gli effetti in virtù di accettazione della proposta da parte della debitrice esecutata, avvenuta con sottoscrizione della stessa in data 06.07.2022.

Suddetto preliminare non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

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”*.

agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni costituenti il lotto in esame non ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dai sottostanti stralci tabellari laddove questi ultimi sono evidenziati con colore arancione⁵.

LOTTO 3 - PALAZZINA C Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
C1	APPARTAMENTO	PT	59,26	7,94	64,02
C2	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C3	APPARTAMENTO	PT	63,72	10,39	69,95
C4	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C5	APPARTAMENTO	PT	59,19	7,94	63,95
C6	APPARTAMENTO	P1	59,11	7,79	63,78
C7	APPARTAMENTO	P1	59,03	7,78	63,70
C8	APPARTAMENTO	P1	63,73	9,96	69,71
C9	APPARTAMENTO	P1	58,97	7,78	63,64
C10	APPARTAMENTO	P1	59,07	7,78	63,74
C11	APPARTAMENTO	P1	38,19	2,94	39,95
C12	APPARTAMENTO	P1	37,63	2,94	39,39
C13	APPARTAMENTO	P2-3	66,50	11,31	73,29
C14	APPARTAMENTO	P2-3	66,61	11,31	73,40
C15	APPARTAMENTO	P2	63,93	9,96	69,91
C16	APPARTAMENTO	P2-3	66,32	11,30	73,10
C17	APPARTAMENTO	P2-3	66,39	11,30	73,17
C18	APPARTAMENTO	P2	38,16	2,94	39,92
C19	APPARTAMENTO	P2	37,52	2,94	39,28
C20	APPARTAMENTO	P3-4	72,66	6,86	76,78
C21	APPARTAMENTO	P3-4	73,43	6,86	77,55
C22	APPARTAMENTO	P3-4	62,43	8,91	67,78
C23	APPARTAMENTO	P3-4	62,87	7,92	67,62
Totale Palazzina C Appartamenti			1 353,18	180,73	1 461,62

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,95	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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

⁵ I beni in esame sono identificati come C5 e G15.

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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) il prezzo offerto ed accettato nel preliminare di vendita descritto al precedente Cap. 3.1 ammontava, a corpo, ad €. 145.000,00;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
1	Abitazione e pertinenze	28	719	16	T	84	126.000,00 €
	Autorimessa	28	719	67	S1	22	16.500,00 €
	Valutazione parziale						142.500,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.125,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-2.850,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						132.525,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						133.000,00 €

LOTTO 2 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H

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 ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180H.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 180H Interno 2 Piano 1	28	719	20	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	79	Cat.C/6	9	18 m2	Euro: 39,97

Confini

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub. 19 della Part. 719 del Fg. 28, ascensore e vano scale comuni, altre ragioni di cui al Sub. 19 della Part. 719 del Fg. 28 e vuoto su esterno; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune su due lati, altre ragioni di cui al Sub. 80 della Part. 719 del Fg. 28, terrapieno ed altre ragioni di cui al Sub. 77-78 della Part. 719 del Fg. 28; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in

via Salvo D'Acquisto n. 180H, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio C che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 20) appartamento al piano primo, interno 2, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e due logge.

Sub. 79) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono comando.

Logge con pavimenti in ceramica e parapetti in ferro verniciato.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto videocitofonico, impianto idrico ed impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solaio in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 01354-299966-2022, valido fino al 12.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 41,18$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12,*

719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggio contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130⁶;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

⁶ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
2	Appartamento e logge	28	719	20	1	87
	Autorimessa	28	719	79	S1	18

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	24,93
Bagno 1	mq	5,43
Bagno 2	mq	3,16
Letto 1	mq	9,02
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	4,46
Autorimessa	mq	17,97

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata “ex Leoni” con Delibera di Consiglio Comunale n. 18

del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;
- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **liberi ed inutilizzati** anche se la debitrice esecutata ha evidenziato come gli stessi siano oggetto di scrittura privata nella quale, tra le altre, la ***** prometteva di cedere suddette unità al Sig. ***** entro e non oltre il 31.12.2017 per un importo pari ad €. 170.000,00 a garanzia della restituzione parziale di maggiori somme mutate dal promissario acquirente in favore della debitrice esecutata, del Sig. ***** e di soggetti terzi. Suddetta scrittura privata è priva di data certa e non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari e si ritiene pertanto inefficace.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 16,70;
- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.012,37;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 2.300,00⁷.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, sulla scorta della documentazione visionata in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni costituenti il lotto in esame non ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dai sottostanti stralci tabellari laddove

⁷ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

questi ultimi sono evidenziati con colore arancione⁸.

LOTTO 3 - PALAZZINA C Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
C1	APPARTAMENTO	PT	59,26	7,94	64,02
C2	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C3	APPARTAMENTO	PT	63,72	10,39	69,95
C4	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C5	APPARTAMENTO	PT	59,19	7,94	63,95
C6	APPARTAMENTO	P1	59,11	7,79	63,78
C7	APPARTAMENTO	P1	59,03	7,78	63,70
C8	APPARTAMENTO	P1	63,73	9,96	69,71
C9	APPARTAMENTO	P1	58,97	7,78	63,64
C10	APPARTAMENTO	P1	59,07	7,78	63,74
C11	APPARTAMENTO	P1	38,19	2,94	39,95
C12	APPARTAMENTO	P1	37,63	2,94	39,39
C13	APPARTAMENTO	P2-3	66,50	11,31	73,29
C14	APPARTAMENTO	P2-3	66,61	11,31	73,40
C15	APPARTAMENTO	P2	63,93	9,96	69,91
C16	APPARTAMENTO	P2-3	66,32	11,30	73,10
C17	APPARTAMENTO	P2-3	66,39	11,30	73,17
C18	APPARTAMENTO	P2	38,16	2,94	39,92
C19	APPARTAMENTO	P2	37,52	2,94	39,28
C20	APPARTAMENTO	P3-4	72,66	6,86	76,78
C21	APPARTAMENTO	P3-4	73,43	6,86	77,55
C22	APPARTAMENTO	P3-4	62,43	8,91	67,78
C23	APPARTAMENTO	P3-4	62,87	7,92	67,62
Totale Palazzina C Appartamenti			1 353,18	180,73	1 461,62

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICIE COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT			21,89
2	GARAGE	P INT			21,95
3	GARAGE	P INT			21,89
4	GARAGE	P INT			21,95
5	GARAGE	P INT			17,97
6	GARAGE	P INT			17,94
7	GARAGE	P INT			17,94
8	GARAGE	P INT			17,94
9	GARAGE	P INT			17,97
10	GARAGE	P INT			18,17
11	GARAGE	P INT			18,10
12	GARAGE	P INT			18,90
13	GARAGE	P INT			23,30
14	GARAGE	P INT			18,38
15	GARAGE	P INT			18,29
16	GARAGE	P INT			18,29
17	GARAGE	P INT			18,38
18	GARAGE	P INT			23,30
19	GARAGE	P INT			26,57
20	GARAGE	P INT			19,10
21	GARAGE	P INT			19,86
22	GARAGE	P INT			19,95
23	GARAGE	P INT			21,20
24	GARAGE	P INT			20,74
25	GARAGE	P INT			18,37
26	GARAGE	P INT			18,38
27	GARAGE	P INT			17,97
28	GARAGE	P INT			17,94
29	GARAGE	P INT			17,94
30	GARAGE	P INT			17,94
31	GARAGE	P INT			17,97
32	GARAGE	P INT			21,95
33	GARAGE	P INT			21,89
34	GARAGE	P INT			21,00
35	GARAGE	P INT			21,95
36	GARAGE	P INT			21,89
37	GARAGE	P INT			17,97
38	GARAGE	P INT			17,94
39	GARAGE	P INT			17,94
40	GARAGE	P INT			17,72

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convezione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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

⁸ I beni in esame sono identificati come C8 e G27.

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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) l'importo indicato nella scrittura privata descritta al precedente Cap. 3.1 ammontava, a corpo, ad € 170.000,00⁹;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra € 54.000,00 ed € 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 1.500/mq di SC per l'appartamento
- € 750/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.

⁹ Circostanza ritenuta comunque marginale viste le peculiarità del documento e l'epoca di riferimento, non più attuale.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
2	Appartamento e logge	28	719	20	1	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	79	S1	18	13.500,00 €
	Valutazione parziale						144.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.200,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-2.880,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						133.920,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						134.000,00 €

LOTTO 3 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H

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 appartamento ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180H.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 180H Interno 11 Piano 2-3	28	719	25	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	61	Cat.C/6	9	18 m2	Euro: 39,97

Confini

L'appartamento confina con vuoto su esterno, altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 719 del Fg. 28, vano scale comuni ed altre ragioni di cui al Sub. 26 della Part. 719 del Fg. 28; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 60 della Part. 719 del Fg. 28, corsia di manovra comune ed altre ragioni di cui al Sub. 62 della Part. 719 del Fg. 28; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in

via Salvo D'Acquisto n. 180H, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio C che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 25) appartamento al piano secondo, interno 11, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due logge; oltre a soppalco al piano terzo.

Sub. 61) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate; presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.

Soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in legno lamellare con travi a vista.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da

ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica con gruppi miscelatori mono comando.

Logge con pavimenti in ceramica e parapetti in ferro verniciato.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto videocitofonico, impianto idrico ed impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solaio in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 01354-299963-2022, valido fino al 12.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A3** con $EP_{gl,nren} = 36,19$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12,*

719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggio contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130¹⁰;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

¹⁰ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
3	Appartamento e logge	28	719	25	2-3	90
	Autorimessa	28	719	61	S1	21

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	26,25
Bagno	mq	5,00
Letto 1	mq	14,20
Letto 2	mq	10,15
Disimpegno	mq	3,00
Soppalco	mq	11,63
Autorimessa	mq	17,97

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata “ex Leoni” con Delibera di Consiglio Comunale n. 18

del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;
- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo** dalla Sig.ra *****.

In particolare, la Sig.ra ***** occupa i beni a seguito di proposta di acquisto immobiliare del 07.01.2019, divenuta contratto preliminare a tutti gli effetti in virtù di accettazione della proposta da parte della debitrice eseguita, avvenuta con sottoscrizione della stessa in data 15.01.2019.

Suddetto preliminare non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 16,56;

- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.104,82;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 3.000,00¹¹.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, sulla scorta della documentazione visionata in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni costituenti il lotto in esame non ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dai sottostanti stralci tabellari laddove questi ultimi sono evidenziati con colore arancione¹².

¹¹ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

¹² I beni in esame sono identificati come C13 e G9.

LOTTO 3 - PALAZZINA C Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
C1	APPARTAMENTO	PT	59,26	7,94	64,02
C2	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C3	APPARTAMENTO	PT	63,72	10,39	69,95
C4	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C5	APPARTAMENTO	PT	59,19	7,94	63,95
C6	APPARTAMENTO	P1	59,11	7,79	63,78
C7	APPARTAMENTO	P1	59,03	7,78	63,70
C8	APPARTAMENTO	P1	63,73	9,96	69,71
C9	APPARTAMENTO	P1	58,97	7,78	63,64
C10	APPARTAMENTO	P1	59,07	7,78	63,74
C11	APPARTAMENTO	P1	38,19	2,94	39,95
C12	APPARTAMENTO	P1	37,63	2,94	39,39
C13	APPARTAMENTO	P2-3	66,50	11,31	73,29
C14	APPARTAMENTO	P2-3	66,61	11,31	73,40
C15	APPARTAMENTO	P2	63,93	9,96	69,91
C16	APPARTAMENTO	P2-3	66,32	11,30	73,10
C17	APPARTAMENTO	P2-3	66,39	11,30	73,17
C18	APPARTAMENTO	P2	38,16	2,94	39,92
C19	APPARTAMENTO	P2	37,52	2,94	39,28
C20	APPARTAMENTO	P3-4	72,66	6,86	76,78
C21	APPARTAMENTO	P3-4	73,43	6,86	77,55
C22	APPARTAMENTO	P3-4	62,43	8,91	67,78
C23	APPARTAMENTO	P3-4	62,87	7,92	67,62
Totale Palazzina C Appartamenti			1 353,18	180,73	1 461,62

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,35	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		18,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,95	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convezione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) l'importo indicato nella scrittura privata descritta al precedente Cap. 3.1 ammontava, a corpo, ad €. 175.000,00¹³;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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 da tabella riportata nella pagina successiva.

¹³ Circostanza ritenuta comunque marginale viste le peculiarità del documento e l'epoca di riferimento, non più attuale.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
3	Appartamento e logge	28	719	25	2-3	90	135.000,00 €
	Autorimessa	28	719	61	S1	21	15.750,00 €
	Valutazione parziale						150.750,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.537,50 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.768,75 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						139.443,75 €
	VALUTAZIONE FINALE						139.000,00 €

LOTTO 4 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H

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 poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180H.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 180H Interno 14 Piano 2-3	28	719	29	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	59	Cat.C/6	9	18 m2	Euro: 39,97

Confini

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub. 30 della Part. 719 del Fg. 28, vuoto su esterno, altre ragioni di cui al Sub. 28 della Part. 719 del Fg. 28 e vano scale comuni; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 58 della Part. 719 del Fg. 28, corsia di manovra comune ed altre ragioni di cui al Sub. 60 della Part. 719 del Fg. 28; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in

via Salvo D'Acquisto n. 180H, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio C che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 29) appartamento al piano secondo, interno 14, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due logge; oltre a soppalco al piano terzo.

Sub. 59) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate; presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.

Soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in legno lamellare con travi a vista.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da

ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono comando.

Logge con pavimenti in ceramica e parapetti in ferro verniciato.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto videocitofonico, impianto idrico ed impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solaio in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 04850-272294-2021, valido fino al 07.12.2031, che posiziona il bene in **Classe A1** con $EP_{gl,nren} = 126,69$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29,*

719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;

Part. 719 Sub. 2) area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12, 719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi:

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130¹⁴;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

¹⁴ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
4	Appartamento e logge	28	719	29	2-3	90
	Autorimessa	28	719	59	S1	20

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	26,00
Bagno	mq	5,00
Letto 1	mq	14,30
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	3,00
Soppalco	mq	11,63
Autorimessa	mq	17,94

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano

Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

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

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo** dal Sig. *****.

In particolare, il Sig. ***** occupa i beni a seguito di promessa di vendita con scrittura privata del 27.02.2017, nella quale si dichiarava che il rogito notarile di compravendita si sarebbe dovuto effettuare entro e non oltre il 31.12.2018.

Suddetta scrittura privata non risulta trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 17,93;
- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.189,74;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 3.700,00¹⁵.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, sulla scorta della documentazione visionata in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, l'appartamento ricadrebbe tra gli alloggi in edilizia convenzionata mentre l'autorimessa risulterebbe libera da vincoli, come desumibile dai

¹⁵ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

sottostanti stralci tabellari laddove gli ERS sono evidenziati con colore arancione¹⁶.

LOTTO 3 - PALAZZINA C Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
C1	APPARTAMENTO	PT	59,26	7,94	64,02
C2	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C3	APPARTAMENTO	PT	63,72	10,39	69,95
C4	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C5	APPARTAMENTO	PT	59,19	7,94	63,95
C6	APPARTAMENTO	P1	59,11	7,79	63,78
C7	APPARTAMENTO	P1	59,03	7,78	63,70
C8	APPARTAMENTO	P1	63,73	9,96	69,71
C9	APPARTAMENTO	P1	58,97	7,78	63,64
C10	APPARTAMENTO	P1	59,07	7,78	63,74
C11	APPARTAMENTO	P1	38,19	2,94	39,95
C12	APPARTAMENTO	P1	37,63	2,94	39,39
C13	APPARTAMENTO	P2-3	66,50	11,31	73,29
C14	APPARTAMENTO	P2-3	66,61	11,31	73,40
C15	APPARTAMENTO	P2	63,93	9,96	69,91
C16	APPARTAMENTO	P2-3	66,32	11,30	73,10
C17	APPARTAMENTO	P2-3	66,39	11,30	73,17
C18	APPARTAMENTO	P2	38,16	2,94	39,92
C19	APPARTAMENTO	P2	37,52	2,94	39,28
C20	APPARTAMENTO	P3-4	72,66	6,86	76,78
C21	APPARTAMENTO	P3-4	73,43	6,86	77,55
C22	APPARTAMENTO	P3-4	62,43	8,91	67,78
C23	APPARTAMENTO	P3-4	62,87	7,92	67,62
Totale Palazzina C Appartamenti			1 353,18	180,73	1 461,62

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICIE COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT			21,89
2	GARAGE	P INT			21,95
3	GARAGE	P INT			21,89
4	GARAGE	P INT			21,95
5	GARAGE	P INT			17,97
6	GARAGE	P INT			17,94
7	GARAGE	P INT			17,94
8	GARAGE	P INT			17,94
9	GARAGE	P INT			17,97
10	GARAGE	P INT			18,17
11	GARAGE	P INT			18,10
12	GARAGE	P INT			18,90
13	GARAGE	P INT			23,30
14	GARAGE	P INT			18,38
15	GARAGE	P INT			18,29
16	GARAGE	P INT			18,29
17	GARAGE	P INT			18,38
18	GARAGE	P INT			23,30
19	GARAGE	P INT			26,57
20	GARAGE	P INT			19,10
21	GARAGE	P INT			19,86
22	GARAGE	P INT			19,95
23	GARAGE	P INT			21,20
24	GARAGE	P INT			20,74
25	GARAGE	P INT			18,37
26	GARAGE	P INT			18,38
27	GARAGE	P INT			17,97
28	GARAGE	P INT			17,94
29	GARAGE	P INT			17,94
30	GARAGE	P INT			17,94
31	GARAGE	P INT			17,97
32	GARAGE	P INT			21,95
33	GARAGE	P INT			21,89
34	GARAGE	P INT			21,00
35	GARAGE	P INT			21,95
36	GARAGE	P INT			21,89
37	GARAGE	P INT			17,97
38	GARAGE	P INT			17,94
39	GARAGE	P INT			17,94
40	GARAGE	P INT			17,72

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale¹⁷, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convezione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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

¹⁶ I beni in esame sono identificati come C17 e G7.

¹⁷ Peraltro la superficie commerciale deve essere calcolata sulla scorta delle schede mod. E1, E2, E3 allegate alla convezione; si dà atto che, come riportato nella promessa di vendita citata al precedente Cap. 3.1, la SC complessiva per i beni in esame ammonterebbe a complessivi mq 140,94.

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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) l'importo indicato nella scrittura privata descritta al precedente Cap. 3.1 ammontava, a corpo, ad €. 135.000,00¹⁸;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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

¹⁸ Circostanza ritenuta comunque marginale viste le peculiarità del documento e l'epoca di riferimento, non più attuale.

fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
4	Appartamento e logge	28	719	29	2-3	90	135.000,00 €
	Autorimessa	28	719	59	S1	20	15.000,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.750,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						138.750,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						139.000,00 €

LOTTO 5 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180H

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 appartamento ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180H.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 180H Interno 18 Piano 3-4	28	719	34	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	83	Cat.C/6	9	18 m2	Euro: 39,97

Confini

L'appartamento confina con altre ragioni di cui al Sub. 31 della Part. 719 del Fg. 28, vuoto su esterno, altre ragioni di cui al Sub. 29 della Part. 719 del Fg. 28 e vano scale comuni; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, altre ragioni di cui al Sub. 84 della Part. 719 del Fg. 28, terrapieno ed altre ragioni di cui al Sub. 82 della Part. 719 del Fg. 28; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in

via Salvo D'Acquisto n. 180H, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio C che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 34) appartamento sviluppantesi su due piani, interno 18, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno e loggia al piano terzo; disimpegno, due camere e bagno al piano quarto.

Sub. 83) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate; presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.

Soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in legno lamellare con travi a vista.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagni dotati di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono comando.

Loggia con pavimenti in ceramica e parapetti in ferro verniciato.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto videocitofonico, impianto idrico ed impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solaio in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 01354-297099-2022, valido fino al 03.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 33,56$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;

Part. 719 Sub. 2) area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12, 719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130¹⁹;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

¹⁹ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

Sviluppo superfici

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
5	Appartamento e loggia	28	719	34	3-4	94
	Autorimessa	28	719	83	S1	21

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	33,48
Bagno	mq	3,69
Disimpegno	mq	1,76
Letto 1	mq	17,70
Letto 2	mq	10,15
Bagno	mq	6,03
Disimpegno	mq	3,77
Autorimessa	mq	17,97

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per la *realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

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

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo** dal Sig. *****.

In particolare, il Sig. ***** occupa i beni a seguito di verbale di consegna del 30.07.2022 conseguente a proposta di acquisto immobiliare del 09.03.2022, successivamente modificata con scrittura del 28.11.2022, divenuta contratto preliminare a tutti gli effetti in virtù di accettazione della proposta da parte della debitrice eseguita, avvenuta con sottoscrizione della stessa in data 09.03.2022.

Suddetto preliminare non risulta trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 19,35;
- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.589,86;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 3.350,00²⁰.

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, la somma annua pari a:

²⁰ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, sulla scorta della documentazione visionata in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni in esame ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dai sottostanti stralci tabellari laddove gli ERS sono evidenziati con colore arancione²¹.

LOTTO 3 - PALAZZINA C Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
C1	APPARTAMENTO	PT	59,26	7,94	64,02
C2	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C3	APPARTAMENTO	PT	63,72	10,39	69,95
C4	APPARTAMENTO	PT	59,23	7,94	63,99
C5	APPARTAMENTO	PT	59,19	7,94	63,95
C6	APPARTAMENTO	P1	59,11	7,79	63,78
C7	APPARTAMENTO	P1	59,03	7,78	63,70
C8	APPARTAMENTO	P1	63,73	9,96	69,71
C9	APPARTAMENTO	P1	58,97	7,78	63,64
C10	APPARTAMENTO	P1	59,07	7,78	63,74
C11	APPARTAMENTO	P1	38,19	2,94	39,95
C12	APPARTAMENTO	P1	37,63	2,94	39,39
C13	APPARTAMENTO	P2-3	66,50	11,31	73,29
C14	APPARTAMENTO	P2-3	66,61	11,31	73,40
C15	APPARTAMENTO	P2	63,93	9,96	69,91
C16	APPARTAMENTO	P2-3	66,32	11,30	73,10
C17	APPARTAMENTO	P2-3	66,39	11,30	73,17
C18	APPARTAMENTO	P2	38,16	2,94	39,92
C19	APPARTAMENTO	P2	37,52	2,94	39,28
C20	APPARTAMENTO	P3-4	72,66	6,86	76,78
C21	APPARTAMENTO	P3-4	73,43	6,86	77,55
C22	APPARTAMENTO	P3-4	62,43	8,91	67,78
C23	APPARTAMENTO	P3-4	62,87	7,92	67,62
Totale Palazzina C Appartamenti			1 353,18	180,73	1 461,62

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,35	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,55	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha

²¹ I beni in esame sono identificati come C20 e G31.

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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) l'importo indicato nella scrittura privata descritta al precedente Cap. 3.1 ammontava, a corpo, ad €. 141.000,00;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.450/mq di SC per l'abitazione

- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
5	Appartamento e loggia	28	719	34	3-4	94	136.300,00 €
	Autorimessa	28	719	83	S1	21	15.750,00 €
	Valutazione parziale						152.050,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.602,50 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.801,25 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						140.646,25 €
	VALUTAZIONE FINALE						141.000,00 €

LOTTO 6 - Abitazione ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 192

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 6 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 192.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 192 Piano T	28	719	37	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	56	Cat.C/6	9	22 m2	Euro: 48,86

Confini

Abitazione e pertinenze, in un solo corpo, confinano con via Salvo D'Acquisto, accesso pedonale, vano scala ed ascensori comuni, residue ragioni della debitrice esecutata ed ulteriore accesso pedonale; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 55 della Part. 719 del Fg. 28, corsia di manovra comune ed altre ragioni di cui al Sub. 57 della Part. 719 del Fg. 28; 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'abitazione ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in

via Salvo D'Acquisto n. 192, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio B che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 37) abitazione al piano terra, dotata anche di ingresso indipendente tramite il giardino, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due logge ed area cortiliva.

Sub. 56) autorimessa al piano interrato direttamente accessibile dall'area cortiliva mediante scala a chiocciola.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche.

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da

ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto videocitofonico, impianto idrico e impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 01354-297705-2022, valido fino al 05.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 40,57$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12,*

719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggio contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130²²;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

²² Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
6	Abitazione e pertinenze	28	719	37	T	85
	Autorimessa	28	719	56	S1	27

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	26,14
Bagno	mq	5,22
Letto 1	mq	14,33
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	2,94
Autorimessa	mq	21,95

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;

- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo** dai Sig.ri *****.

In particolare, i Sig.ri ***** occupano i beni a seguito di verbale di consegna del 30.01.2023 conseguente a proposta irrevocabile di acquisto immobiliare del 30.09.2022 accettata in pari data dalla debitrice esecutata.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 16,57;
- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 810,81;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti

fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

LOTTO 3 - PALAZZINA B Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
B1	APPARTAMENTO	PT	57,60	16,46	67,48
B2	APPARTAMENTO	PT	57,60	8,25	62,55
B3	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B4	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B5	APPARTAMENTO	P1	57,58	7,65	62,17
B6	APPARTAMENTO	P1	66,41	7,65	71,00
B7	APPARTAMENTO	P1	66,88	7,65	71,47
B8	APPARTAMENTO	P1	64,14	7,65	68,73
B9	APPARTAMENTO	P2	57,60	7,65	62,19
B10	APPARTAMENTO	P2	66,41	7,65	71,00
B11	APPARTAMENTO	P2	66,88	7,65	71,47
B12	APPARTAMENTO	P2	64,19	7,65	68,78
B13	APPARTAMENTO	P3-4	64,06	11,93	71,22
B14	APPARTAMENTO	P3-4	89,70	13,21	97,63
B15	APPARTAMENTO	P3-4	73,75	11,93	80,91
B16	APPARTAMENTO	P3-4	70,09	11,93	77,25

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		18,10	
21	GARAGE	P INT		19,66	
22	GARAGE	P INT		19,55	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

Ciò posto, 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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) il prezzo offerto ed accettato nel preliminare di vendita descritto al precedente Cap. 3.1 ammontava, a corpo, ad €. 150.000,00;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
6	Abitazione e pertinenze	28	719	37	T	85	127.500,00 €
	Autorimessa	28	719	56	S1	27	20.250,00 €
	Valutazione parziale						147.750,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.387,50 €
	A detrarre 1,5% per spese condominiali insolute						-2.216,25 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						138.146,25 €
	VALUTAZIONE FINALE						138.000,00 €

LOTTO 7 - Abitazione ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 180G

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 7 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180G.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D' ACQUISTO n. 180G Piano T	28	719	38	Cat.A/2	2	4 vani	Euro: 289,22
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D' ACQUISTO Piano S1	28	719	84	Cat.C/6	9	22 m2	Euro: 48,86

Confini

Abitazione e pertinenze, in un solo corpo, confinano con residue ragioni della debitrice esecutata su più lati, ripostiglio comune ed accesso pedonale comune; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, residue ragioni della debitrice esecutata su due lati e terrapieno; salvo se altri.

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

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 180G, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio B che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 38) abitazione al piano terra, dotata anche di ingresso indipendente tramite il giardino, composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due logge ed area cortiliva.

Sub. 84) autorimessa al piano interrato direttamente accessibile dall'area cortiliva mediante scala a chiocciola.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche.

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono

comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto videocitofonico, impianto idrico e impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'abitazione è inoltre dotata di attestato di prestazione energetica n. 01354-297097-2022, valido fino al 03.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 27,34$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12, 719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;*

Part. 719 Sub. 3) *manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale*

719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130²⁵;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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.

²⁵ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
7	Abitazione e pertinenze	28	719	38	T	85
	Autorimessa	28	719	84	S1	27

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	26,14
Bagno	mq	5,22
Letto 1	mq	14,33
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	2,94
Autorimessa	mq	21,95

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

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

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo** dal Sig. *****.

In particolare, il Sig. ***** occupa i beni a seguito di verbale di consegna del 23.06.2022 conseguente a promessa di vendita mediante scrittura privata del 30.03.2022 accettata in pari data dalla debitrice esecutata.

Tale scrittura privata non risulta trascritti presso i pubblici registri immobiliari.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 19,39;
- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 930,41;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti

fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

LOTTO 3 - PALAZZINA B Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
B1	APPARTAMENTO	PT	57,60	16,46	67,48
B2	APPARTAMENTO	PT	57,60	8,25	62,55
B3	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B4	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B5	APPARTAMENTO	P1	57,58	7,65	62,17
B6	APPARTAMENTO	P1	66,41	7,65	71,00
B7	APPARTAMENTO	P1	66,88	7,65	71,47
B8	APPARTAMENTO	P1	64,14	7,65	68,73
B9	APPARTAMENTO	P2	57,60	7,65	62,19
B10	APPARTAMENTO	P2	66,41	7,65	71,00
B11	APPARTAMENTO	P2	66,88	7,65	71,47
B12	APPARTAMENTO	P2	64,19	7,65	68,78
B13	APPARTAMENTO	P3-4	64,06	11,93	71,22
B14	APPARTAMENTO	P3-4	89,70	13,21	97,63
B15	APPARTAMENTO	P3-4	73,75	11,93	80,91
B16	APPARTAMENTO	P3-4	70,09	11,93	77,25

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,66	
22	GARAGE	P INT		19,55	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

Ciò posto, 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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) il prezzo offerto ed accettato nel preliminare di vendita descritto al precedente Cap. 3.1 ammontava, a corpo, ad €. 145.000,00;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
7	Abitazione e pertinenze	28	719	38	T	85	127.500,00 €
	Autorimessa	28	719	84	S1	27	20.250,00 €
	Valutazione parziale						147.750,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.387,50 €
	A detrarre 3% per spese condominiali insolute						-4.432,50 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						135.930,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						136.000,00 €

LOTTO 8 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 196G

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 8 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 196G Interno 3 Piano 1	28	719	42	Cat.A/2	2	4,5 vani	Euro: 325,37
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	55	Cat.C/6	9	22 m2	Euro: 48,86

Confini

Appartamento e pertinenze, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui al Sub. 41 della Part. 719 del Fg. 28, vano scala comune, residue ragioni della debitrice esecutata e vuoto su esterno; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno, vano scala ed ascensore comuni, corsia di manovra comune e residue ragioni della debitrice esecutata; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in

prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio B che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 42) appartamento al piano primo, interno 3, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due logge.

Sub. 55) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono

comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L' appartamento è inoltre dotato di impianto videocitofonico, impianto idrico e impianto tv.

L' autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all' alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L' abitazione è inoltre dotata di attestato di prestazione energetica n. 01354-299969-2022, valido fino al 12.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 22,09$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un mediocre stato di conservazione poiché la pavimentazione di cucina e soggiorno risultava imbrattata con i residui di acqua di scarico proveniente dalla cucina che aveva anche leggermente imbibito le pareti di tali locali; è inoltre stata rilevata una traccia di umidità nella camera nord ed una crepa verticale corrente sulla parete sud dell' altra camera.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall' elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;

Part. 719 Sub. 2) area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12, 719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130²⁸;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

²⁸ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

Sviluppo superfici

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
8	Appartamento e logge	28	719	42	1	87
	Autorimessa	28	719	55	S1	26

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	25,00
Cucina	mq	9,00
Bagno	mq	5,07
Letto 1	mq	14,33
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	2,94
Autorimessa	mq	21,89

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

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

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano, di fatto, liberi ed inutilizzati ma la debitrice esecutata ha rassegnato verbale di consegna del 01.08.2011 conseguente a promessa di vendita mediante scrittura privata del 28.10.2010, sottoscritta dalla medesima e dal Sig. *****, relativa ad una serie di assets tra cui i beni costituenti il presente Lotto 8, che risulterebbero quindi consegnati al Sig. *****. In ogni caso, tale scrittura privata non risulta trascritta presso i pubblici registri immobiliari e, nel caso, il Sig. ***** occuperebbe i beni senza titolo.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 18,93;
- il preventivo d’esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.192,34;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 2.600,00²⁹.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, sulla scorta della documentazione visionata in sede di accesso

²⁹ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all’Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni costituenti il lotto in esame non ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dagli stralci tabellari sottostanti laddove questi ultimi sono evidenziati con colore arancione³⁰.

LOTTO 3 - PALAZZINA B Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
B1	APPARTAMENTO	PT	57,60	16,46	67,48
B2	APPARTAMENTO	PT	57,60	8,25	62,55
B3	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B4	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B5	APPARTAMENTO	P1	57,58	7,65	62,17
B6	APPARTAMENTO	P1	66,41	7,65	71,00
B7	APPARTAMENTO	P1	66,88	7,65	71,47
B8	APPARTAMENTO	P1	64,14	7,65	68,73
B9	APPARTAMENTO	P2	57,60	7,65	62,19
B10	APPARTAMENTO	P2	66,41	7,65	71,00
B11	APPARTAMENTO	P2	66,88	7,65	71,47
B12	APPARTAMENTO	P2	64,19	7,65	68,78
B13	APPARTAMENTO	P3-4	64,06	11,93	71,22
B14	APPARTAMENTO	P3-4	89,70	13,21	97,63
B15	APPARTAMENTO	P3-4	73,75	11,93	80,91
B16	APPARTAMENTO	P3-4	70,09	11,93	77,25

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		28,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,95	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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

³⁰ I beni in esame sono identificati come B7 e G3.

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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) il prezzo offerto ed accettato nel preliminare di vendita descritto al precedente Cap. 3.1 ammontava indicativamente ad €. 156.200,00³¹;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.450/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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

³¹ Somma derivante dal totale indicato nella promessa di vendita, pari ad €. 625.000, diviso in n. 4 appartamenti ed autorimesse oggetto della scrittura privata, pari a n. 4; in ogni caso, si ritiene che l'importo indicato abbia rilevanza marginale viste le peculiarità del documento e l'epoca di riferimento, non più attuale.

fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
8	Appartamento e logge	28	719	42	1	87	126.150,00 €
	Autorimessa	28	719	55	S1	26	19.500,00 €
	Valutazione parziale						145.650,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.282,50 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-2.913,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						135.454,50 €
	VALUTAZIONE FINALE						135.000,00 €

LOTTO 9 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto n. 196G

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 9 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 196G Interno 2 Piano 1	28	719	43	Cat.A/2	2	4,5 vani	Euro: 325,37
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	85	Cat.C/6	9	22 m2	Euro: 48,86

Confini

Appartamento e pertinenze, in un solo corpo, confinano con vuoto su esterno, residue ragioni della debitrice esecutata, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 44 della Part. 719 del Fg. 28; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, residue ragioni della debitrice esecutata su due lati e terrapieno; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in

prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio B che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 43) appartamento al piano primo, interno 2, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due logge.

Sub. 85) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono

comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto videocitofonico, impianto idrico e impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 01354-299970-2022, valido fino al 12.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 20,10$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, pur precisando che le stesse apparivano inutilizzate da diversi anni, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12,*

719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggio contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130³²;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

³² Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
9	Appartamento e logge	28	719	43	1	87
	Autorimessa	28	719	85	S1	26

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	25,00
Cucina	mq	9,00
Bagno	mq	5,07
Letto 1	mq	14,33
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	2,94
Autorimessa	mq	21,89

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18

del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;
- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano, di fatto, liberi ed inutilizzati ma la debitrice esecutata ha rassegnato verbale di consegna del 01.08.2011 conseguente a promessa di vendita mediante scrittura privata del 28.10.2010, sottoscritta dalla medesima e dal Sig. *****, relativa ad una serie di assets tra cui i beni costituenti il presente Lotto 9, che risulterebbero quindi consegnati al Sig. *****.

In ogni caso, tale scrittura privata non risulta trascritta presso i pubblici registri immobiliari e, nel caso, il Sig. ***** occuperebbe i beni senza titolo.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 18,79;

- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.184,20;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 3.300,00³³.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, sulla scorta della documentazione visionata in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni costituenti il lotto in esame non ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dagli stralci tabellari riportati nella pagina successiva laddove questi ultimi sono evidenziati con colore arancione³⁴.

³³ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

³⁴ I beni in esame sono identificati come B6 e G33.

LOTTO 3 - PALAZZINA B Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
B1	APPARTAMENTO	PT	57,60	16,46	67,48
B2	APPARTAMENTO	PT	57,60	8,25	62,55
B3	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B4	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B5	APPARTAMENTO	P1	57,58	7,65	62,17
B6	APPARTAMENTO	P1	66,41	7,65	71,00
B7	APPARTAMENTO	P1	66,88	7,65	71,47
B8	APPARTAMENTO	P1	64,14	7,65	68,73
B9	APPARTAMENTO	P2	57,60	7,65	62,19
B10	APPARTAMENTO	P2	66,41	7,65	71,00
B11	APPARTAMENTO	P2	66,88	7,65	71,47
B12	APPARTAMENTO	P2	64,19	7,65	68,78
B13	APPARTAMENTO	P3-4	64,06	11,93	71,22
B14	APPARTAMENTO	P3-4	89,70	13,21	97,63
B15	APPARTAMENTO	P3-4	73,75	11,93	80,91
B16	APPARTAMENTO	P3-4	70,09	11,93	77,25

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,95	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		23,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici Istat dei costi di costruzione. Suddetta convezione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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. Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) il prezzo offerto ed accettato nel preliminare di vendita descritto al precedente Cap. 3.1 ammontava indicativamente ad €. 156.200,00³⁵;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
9	Appartamento e logge	28	719	43	1	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	85	S1	26	19.500,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-3.000,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						139.500,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						140.000,00 €

³⁵ Somma derivante dal totale indicato nella promessa di vendita, pari ad €. 625.000, diviso in n. 4 appartamenti ed autorimesse oggetto della scrittura privata, pari a n. 4; in ogni caso, si ritiene che l'importo indicato abbia rilevanza marginale viste le peculiarità del documento e l'epoca di riferimento, non più attuale.

LOTTO 10 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino, via Salvo D'Acquisto n. 196G

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 10 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 196G Interno 7 Piano 2	28	719	46	Cat.A/2	2	4,5 vani	Euro: 325,37
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	86	Cat.C/6	9	21 m2	Euro: 46,64

Confini

Appartamento e pertinenze, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui al Sub. 45 della Part. 719 del Fg. 28, vano scala comune, residue ragioni della debitrice esecutata e vuoto su esterno; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, residue ragioni della debitrice esecutata su due lati e terrapieno; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in

prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio B che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 46) appartamento al piano secondo, interno 7, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due logge.

Sub. 86) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono

comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto videocitofonico, impianto idrico e impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 01354-299972-2022, valido fino al 12.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 21,69$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12, 719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32,*

719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi:

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130³⁶;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) drone, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

³⁶ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
10	Appartamento e logge	28	719	46	2	87
	Autorimessa	28	719	86	S1	26

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	25,00
Cucina	mq	9,00
Bagno	mq	5,07
Letto 1	mq	14,33
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	2,94
Autorimessa	mq	21,95

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;

- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame sono stati dichiarati come liberi ed inutilizzati, nonostante la presenza di mobilio di proprietà di soggetti terzi e la detenzione delle chiavi da parte della Sig.ra *****. A tal proposito, si evidenzia che la debitrice esecutata ha rassegnato verbale di consegna del 01.08.2011 conseguente a promessa di vendita mediante scrittura privata del 28.10.2010, sottoscritta dalla medesima e dal Sig. ***** , relativa ad una serie di assets tra cui i beni costituenti il presente Lotto 10, che risulterebbero quindi consegnati al Sig. ***** .

In ogni caso, tale scrittura privata non risulta trascritta presso i pubblici registri immobiliari e, nel caso, il Sig. ***** occuperebbe i beni senza titolo.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 19,81;

- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 622,51;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 1.700,00³⁷.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, in base ai documenti visionati in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni costituenti il lotto in esame non ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dagli stralci tabellari di seguito riportati laddove questi ultimi sono evidenziati con colore arancione³⁸.

³⁷ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

³⁸ I beni in esame sono identificati come B11 e G34.

LOTTO 3 - PALAZZINA B Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
B1	APPARTAMENTO	PT	57,60	16,46	67,48
B2	APPARTAMENTO	PT	57,60	8,25	62,55
B3	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B4	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B5	APPARTAMENTO	P1	57,58	7,65	62,17
B6	APPARTAMENTO	P1	66,41	7,65	71,00
B7	APPARTAMENTO	P1	66,88	7,65	71,47
B8	APPARTAMENTO	P1	64,14	7,65	68,73
B9	APPARTAMENTO	P2	57,60	7,65	62,19
B10	APPARTAMENTO	P2	66,41	7,65	71,00
B11	APPARTAMENTO	P2	66,88	7,65	71,47
B12	APPARTAMENTO	P2	64,19	7,65	68,78
B13	APPARTAMENTO	P3-4	64,06	11,93	71,22
B14	APPARTAMENTO	P3-4	89,70	13,21	97,63
B15	APPARTAMENTO	P3-4	73,75	11,93	80,91
B16	APPARTAMENTO	P3-4	70,09	11,93	77,25

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,95	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		23,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convezione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici Istat dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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. Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) il prezzo offerto ed accettato nel preliminare di vendita descritto al precedente Cap. 3.1 ammontava indicativamente ad €. 156.200,00³⁹;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
10	Appartamento e logge	28	719	46	2	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	86	S1	26	19.500,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 1,5% per spese condominiali insolute						-2.250,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						140.250,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						140.000,00 €

³⁹ Somma derivante dal totale indicato nella promessa di vendita, pari ad €. 625.000, diviso in n. 4 appartamenti ed autorimesse oggetto della scrittura privata, pari a n. 4; in ogni caso, si ritiene che l'importo indicato abbia rilevanza marginale viste le peculiarità del documento e l'epoca di riferimento, non più attuale.

LOTTO 11 - Appartamento ed autorimessa in Ravarino, via Salvo D'Acquisto n. 196G

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 11 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO n. 196G Interno 6 Piano 2	28	719	47	Cat.A/2	2	4,5 vani	Euro: 325,37
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D` ACQUISTO Piano S1	28	719	87	Cat.C/6	9	22 m2	Euro: 48,86

Confini

Appartamento e pertinenze, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui al Sub. 48 della Part. 719 del Fg. 28, vuoto su esterno, residue ragioni della debitrice esecutata e vano scala comune; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corsia di manovra comune, altre ragioni di cui al Sub. 88 della Part. 719 del Fg. 28, terrapieno e residue ragioni della debitrice esecutata; 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 appartamento ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in

prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio B che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 47) appartamento al piano secondo, interno 6, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e due logge.

Sub. 87) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

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

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono

comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'appartamento è inoltre dotato di impianto videocitofonico, impianto idrico, impianto tv ed impianto di raffrescamento.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'appartamento è inoltre dotato di attestato di prestazione energetica n. 01354-299974-2022, valido fino al 12.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A4** con $EP_{gl,nren} = 19,73$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, pur precisando che le stesse apparivano inutilizzate da diversi anni, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12,*

719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggio contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130⁴⁰;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

⁴⁰ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
11	Appartamento e logge	28	719	47	2	87
	Autorimessa	28	719	87	S1	25

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	25,00
Cucina	mq	9,00
Bagno	mq	5,07
Letto 1	mq	14,33
Letto 2	mq	10,30
Disimpegno	mq	2,94
Autorimessa	mq	21,89

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18

del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;
- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano, di fatto, liberi ed inutilizzati ma la debitrice esecutata ha rassegnato verbale di consegna del 01.08.2011 conseguente a promessa di vendita mediante scrittura privata del 28.10.2010, sottoscritta dalla medesima e dal Sig. *****, relativa ad una serie di assets tra cui i beni costituenti il presente Lotto 11, che risulterebbero quindi consegnati al Sig. *****.

In ogni caso, tale scrittura privata non risulta trascritta presso i pubblici registri immobiliari e, nel caso, il Sig. ***** occuperebbe i beni senza titolo.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 19,71;

- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.401,40;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 3.000,00⁴¹.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) appartamento ed autorimessa - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Diconsi Euro Ottomilaquattrocento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, in base ai documenti visionati in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, i beni costituenti il lotto in esame non ricadrebbero tra quelli in edilizia convenzionata, come desumibile dagli stralci tabellari di seguito riportati laddove questi ultimi sono evidenziati con colore arancione⁴².

⁴¹ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

⁴² I beni in esame sono identificati come B10 e G35.

LOTTO 3 - PALAZZINA B Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
B1	APPARTAMENTO	PT	57,60	16,46	67,48
B2	APPARTAMENTO	PT	57,60	8,25	62,55
B3	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B4	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B5	APPARTAMENTO	P1	57,58	7,65	62,17
B6	APPARTAMENTO	P1	66,41	7,65	71,00
B7	APPARTAMENTO	P1	66,88	7,65	71,47
B8	APPARTAMENTO	P1	64,14	7,65	68,73
B9	APPARTAMENTO	P2	57,60	7,65	62,19
B10	APPARTAMENTO	P2	66,41	7,65	71,00
B11	APPARTAMENTO	P2	66,88	7,65	71,47
B12	APPARTAMENTO	P2	64,19	7,65	68,78
B13	APPARTAMENTO	P3-4	64,06	11,93	71,22
B14	APPARTAMENTO	P3-4	89,70	13,21	97,63
B15	APPARTAMENTO	P3-4	73,75	11,93	80,91
B16	APPARTAMENTO	P3-4	70,09	11,93	77,25

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,95	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		23,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convenzione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

Ciò posto, 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, 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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione le seguenti circostanze:

- A) il prezzo offerto ed accettato nel preliminare di vendita descritto al precedente Cap. 3.1 ammontava indicativamente ad €. 156.200,00⁴³;
- B) sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
11	Appartamento e logge	28	719	47	2	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	87	S1	25	18.750,00 €
	Valutazione parziale						149.250,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.462,50 €
	A detrarre 1,5% per spese condominiali insolute						-2.238,75 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						139.548,75 €
	VALUTAZIONE FINALE						140.000,00 €

⁴³ Somma derivante dal totale indicato nella promessa di vendita, pari ad €. 625.000, diviso in n. 4 appartamenti ed autorimesse oggetto della scrittura privata, pari a n. 4; in ogni caso, si ritiene che l'importo indicato abbia rilevanza marginale viste le peculiarità del documento e l'epoca di riferimento, non più attuale.

LOTTO 12 - Abitazione ed autorimessa in Ravarino, via Salvo D'Acquisto n. 196G

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 12 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione ed un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D' ACQUISTO n. 196G Interno 9 Piano 3-4	28	719	52	Cat.A/2	2	4,5 vani	Euro: 325,37
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D' ACQUISTO Piano S1	28	719	92	Cat.C/6	9	18 m2	Euro: 39,97

Confini

Abitazione e pertinenze, in un solo corpo, confinano con vuoto su esterno su due lati, altre ragioni di cui al Sub. 51 della Part. 719 del Fg. 28 e vano scala comune; salvo se altri.

L'autorimessa confina con terrapieno, altre ragioni di cui al Sub. 103 della Part. 719 del Fg. 28 e corsia di manovra comune su due lati; salvo se altri.

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

ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione ed un'autorimessa situate all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto n. 196G, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

L'abitazione in esame è situata all'interno dell'edificio B che si erge per complessivi quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, e presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Il fabbricato, accessibile tramite portone principale in alluminio verniciato con vetri anti sfondamento, è dotato di ascensore e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; l'immobile è inoltre dotato impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 52) abitazione, interno 9, sviluppatasi su due piani e composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due logge al piano terzo; soppalco al piano quarto.

Sub. 92) autorimessa al piano interrato.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti intonacate e tinteggiate; presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nell'angolo cottura.

Soffitti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte in legno lamellare con travi a vista.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

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

Finestre con telai in legno e vetri termoisolanti, aventi serramenti esterni costituiti da ante in alluminio verniciato.

Bagno dotato di elementi in ceramica, di tipo sospeso, con gruppi miscelatori mono comando.

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

Impianto di riscaldamento funzionante a gas naturale tramite caldaia a condensazione.

L'abitazione è inoltre dotata di impianto videocitofonico, impianto idrico e impianto tv.

L'autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

Presso la PA sono depositate le certificazioni degli impianti esistenti.

L'abitazione è inoltre dotata di attestato di prestazione energetica n. 01354-2997093-2022, valido fino al 03.03.2032, che posiziona il bene in **Classe A3** con $EP_{gl,nren} = 48,07$ kWh/mq anno.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, pur precisando che le stesse apparivano inutilizzate da diversi anni, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12,*

719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 3) manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 4) accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 5) area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130⁴⁴;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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

⁴⁴ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
12	Abitazione e pertinenze	28	719	52	3-4	90
	Autorimessa	28	719	92	S1	20

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Soggiorno	mq	24,59
Bagno	mq	4,75
Letto 1	mq	14,14
Letto 2	mq	10,13
Disimpegno	mq	2,83
Soppalco	mq	11,90
Autorimessa	mq	17,72

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18

del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;*
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;

- di cui all'art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985;
- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano liberi ed inutilizzati, con la precisazione che all'interno dell'autorimessa erano collocati beni di proprietà di soggetti terzi non identificati.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 16,60;
- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 1.289,03;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti

fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

LOTTO 3 - PALAZZINA B Verifica Superfici Appartamenti					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
B1	APPARTAMENTO	PT	57,60	16,46	67,48
B2	APPARTAMENTO	PT	57,60	8,25	62,55
B3	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B4	APPARTAMENTO	PT	58,78	8,25	63,73
B5	APPARTAMENTO	P1	57,58	7,65	62,17
B6	APPARTAMENTO	P1	66,41	7,65	71,00
B7	APPARTAMENTO	P1	66,88	7,65	71,47
B8	APPARTAMENTO	P1	64,14	7,65	68,73
B9	APPARTAMENTO	P2	57,60	7,65	62,19
B10	APPARTAMENTO	P2	66,41	7,65	71,00
B11	APPARTAMENTO	P2	66,88	7,65	71,47
B12	APPARTAMENTO	P2	64,19	7,65	68,78
B13	APPARTAMENTO	P3-4	64,06	11,93	71,22
B14	APPARTAMENTO	P3-4	89,70	13,21	97,63
B15	APPARTAMENTO	P3-4	73,75	11,93	80,91
B16	APPARTAMENTO	P3-4	70,09	11,93	77,25

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,66	
22	GARAGE	P INT		19,55	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,00	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

Ciò posto, 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.

Lo scrivente ha poi opportunamente ponderato e tenuto in debita considerazione che sussistevano diverse unità immobiliari poste in vendita nell'adiacente Palazzina A nelle more della Liquidazione Coatta Amministrativa n. 356/2015 avanti al Tribunale di Modena, i cui ultimi valori base d'asta ammontavano, a corpo, tra €. 54.000,00 ed €. 78.000,00.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.500/mq di SC per l'abitazione
- €. 750/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
12	Abitazione e pertinenze	28	719	52	3-4	90	135.000,00 €
	Autorimessa	28	719	92	S1	20	15.000,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.750,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						138.750,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						139.000,00 €

LOTTO 13 - Autorimessa in Ravarino (Mo), via Salvo D'Acquisto

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 13 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'autorimessa poste nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA SALVO D' ACQUISTO Piano S1	28	719	76	Cat.C/6	9	21 m2	Euro: 46,64

Confini

L'autorimessa confina con altre ragioni di cui al Sub. 75 della Part. 719 del Fg. 28, corsia di manovra comune e terrapieno su due lati; 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'autorimessa situata all'interno di un più ampio complesso residenziale composto da n. 3 palazzine, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto tra i civici n. 143 e n. 228, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.

Il complesso edilizio presenta struttura in elevazione realizzata con telaio in cemento armato, travi e pilastri con prospetti in parte intonacati e tinteggiati ed in parte rivestiti in mattoni faccia, solai in lastre predalles per l'interrato ed in laterocemento per i restanti piani, lattonerie in rame e copertura in legno lamellare a falde inclinate con sovrastante

manto in coppi.

Il condominio è dotato di ascensori e di parti comuni con pavimentazioni in granito e pareti intonacate e tinteggiate; gli immobili sono inoltre dotati di impianto fotovoltaico ed impianto solare termico installato sulla copertura.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 76) autorimessa al piano interrato.

Suddetta autorimessa, accessibile tramite portone basculante ad apertura manuale e di dimensioni idonee all'alloggiamento di singola vettura, presenta pavimentazione in cemento grigio levigato al quarzo, solai in lastre predalles e pareti imbiancate.

I beni in esame si presentano in un buono stato di conservazione, sia per quanto attiene le proprietà private, sia per quanto riguarda le parti condominiali.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 719 Sub. 1) *accesso pedonale comune ai mappali 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33, 719/34 e 719/38;*

Part. 719 Sub. 2) *area pavimentata, grigliata areazione, comune ai mappali 719/12, 719/13/, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;*

Part. 719 Sub. 3) *manufatti alloggiamento contatori gas, comuni a tutti i sub. del mappale 719;*

Part. 719 Sub. 4) *accesso pedonale con porticato d'ingresso comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;*

Part. 719 Sub. 5) *area pavimentata di disimpegno zona servizi condominiali comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45,*

719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52;

Part. 719 Sub. 6) locale c.t. e locale autoclave al PS1 con vano scale di accesso al PT ed accesso pedonale comune a tutti i sub. del mappale 719;

Part. 719 Sub. 7) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra comuni ai mappali dal 719/53 al 719/92 compresi;

Part. 719 Sub. 8) accesso pedonale, camminamento pavimentato, aiuole, grigliato areazione comune ai subb. 39, 97, 121, 122, 123, 124, 126, 127, 129 del map. 719 ed alle future u.i. abitative che deriveranno dal map. 719/130⁴⁷;

Part. 719 Sub. 10) loggia d'ingresso, ingresso con ripost. ed alloggiamenti impianti, vano scale di collegamento al PS1, vano ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con vano scale ai PT-1-2-3 comune ai mappali dal 719/17 al 719/34 compresi;

Part. 719 Sub. 11) locale servizi condominiali comune ai mappali 719/12, 719/13, 719/14, 719/15, 719/16, 719/17, 719/18, 719/19, 719/20, 719/21, 719/22, 719/23, 719/24, 719/25, 719/26, 719/27, 719/28, 719/29, 719/30, 719/31, 719/32, 719/33 e 719/34;

Part. 719 Sub. 35) ingresso con ripostiglio al PT, vano scale, disimpegno ed ascensori ai piani comune ai mappali 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 36) zona servizi condominiali con ripostiglio al PT comune ai mappali 719/37, 719/38, 719/39, 719/40, 719/41, 719/42, 719/43, 719/44, 719/45, 719/46, 719/47, 719/48, 719/49, 719/50, 719/51 e 719/52

Part. 719 Sub. 93) rampa di accesso al PS1, corsello di manovra, comuni ai mappali dal 719/98 al 719/119 compresi;

Part. 719 Sub. 94) androne, ingr. con rip. ed alloggiam. impianti, v. scale di collegamento al PS1, v. ascensore ai piani con disimp. al PS1 e loc. tec. al P4, ballatoio con v. scale ai PT-1-2-3 comuni ai subb. 97,121,123,124,127,129,131,132,133,134,135,136,137,138,139, 140,141,142,143,145 del map.719.

Part. 719 Sub. 95) locale servizi condominiali comune ai subb. 97,121,123,124,127, 129,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,145 del mapp. 719.

Sviluppo superfici

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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
13	Autorimessa	28	719	76	S1	25

⁴⁷ Il mapp. 719/130 è stato in realtà soppresso; trattasi probabilmente di refuso per mancato aggiornamento.

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Autorimessa mq 20,74

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

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 fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967, a seguito di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata "ex Leoni" con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Denuncia di inizio attività n. 52/2008**, Prot. n. 5790 del 03.07.2008 per *la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio attraverso la costruzione di n. 154 alloggi;*
- **Denuncia di inizio attività n. 115/2010**, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, per variante minore alla DIA suesposta relativa alle Palazzine B e C;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 124/2011**, Prot. n. 9528 del 14.11.2011, *per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti della Palazzina A;*

- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 44/2013**, Prot. n. 3300 del 15.04.2013, per opere di completamento interne ed esterne consistenti in pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggi, serramenti interni ed esterni, impianti elettrici, idrici e di riscaldamento della Palazzina A;
- Richiesta Prot. n. 10932 del 14.12.2010, con conseguente rilascio di **certificato di conformità edilizia ed agibilità parziale Prot. n. 2498 in data 28.03.2011**, relativa anche alle u.i. di cui al presente lotto.

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

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare 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, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

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

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano occupati da soggetti terzi senza titolo

opponibile alla procedura.

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 i beni pignorati fanno parte del “Condominio Tulipano” e in particolare:

- i millesimi generali di proprietà delle u.i. in esame ammontano a 1,20;
- il preventivo d'esercizio per il periodo 01.09.2023 / 31.08.2024 ammonta ad €. 165,08;
- sussistono arretrati verso il condominio che possono essere indicativamente assunti in €. 250,00⁴⁸.

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

⁴⁸ Sarà onere del potenziale acquirente richiedere la situazione aggiornata all'Amministratore di Condominio; **la somma individuata deve intendersi come meramente indicativa** e calcolata sulla base del bilancio consuntivo approvato per il periodo 01.09.2021-31.08.2022 e sulla base della bozza di bilancio consuntivo da approvare per il periodo 01.09.2022-31.08.2023, messe a disposizione dello scrivente.

di locazione, la somma annua pari a:

Canone annuo) autorimessa - €. 100,00 / mese €. 1.200,00

Diconsi Euro Milleduecento/00.

STIMA DEI BENI

Si precisa innanzitutto che, in base ai documenti visionati in sede di accesso agli atti presso l'UT di Ravarino, l'autorimessa in esame non ricadrebbe tra i beni in edilizia convenzionata, come desumibile dallo stralcio tabellare sotto riportato laddove questi ultimi sono evidenziati con colore arancione⁴⁹.

LOTTO 3 - GARAGES - CALCOLO SUPERFICI COMPARTO 1					
OGGETTO DI INTERVENTO					
n°	Descrizione	Piano	SUA	SNR	SU
1	GARAGE	P INT		21,89	
2	GARAGE	P INT		21,95	
3	GARAGE	P INT		21,89	
4	GARAGE	P INT		21,95	
5	GARAGE	P INT		17,97	
6	GARAGE	P INT		17,94	
7	GARAGE	P INT		17,94	
8	GARAGE	P INT		17,94	
9	GARAGE	P INT		17,97	
10	GARAGE	P INT		18,17	
11	GARAGE	P INT		18,10	
12	GARAGE	P INT		18,90	
13	GARAGE	P INT		23,30	
14	GARAGE	P INT		18,38	
15	GARAGE	P INT		18,29	
16	GARAGE	P INT		18,29	
17	GARAGE	P INT		18,38	
18	GARAGE	P INT		23,30	
19	GARAGE	P INT		26,57	
20	GARAGE	P INT		19,10	
21	GARAGE	P INT		19,86	
22	GARAGE	P INT		19,95	
23	GARAGE	P INT		21,20	
24	GARAGE	P INT		20,74	
25	GARAGE	P INT		18,37	
26	GARAGE	P INT		18,38	
27	GARAGE	P INT		17,97	
28	GARAGE	P INT		17,94	
29	GARAGE	P INT		17,94	
30	GARAGE	P INT		17,94	
31	GARAGE	P INT		17,97	
32	GARAGE	P INT		21,95	
33	GARAGE	P INT		21,89	
34	GARAGE	P INT		21,90	
35	GARAGE	P INT		21,95	
36	GARAGE	P INT		21,89	
37	GARAGE	P INT		17,97	
38	GARAGE	P INT		17,94	
39	GARAGE	P INT		17,94	
40	GARAGE	P INT		17,72	

In ogni caso la convenzione edilizia stipulata con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619 citata al Cap. 2.0 della presente relazione prevede un prezzo massimo di cessione fissato in €. 1.594,07 / mq di superficie commerciale, Iva esclusa, oltre ad aggiornamenti annuali mediante applicazione degli indici ISTAT dei costi di costruzione. Suddetta convenzione deve intendersi valida e vincolante per la durata di 20 anni dalla stipula, ossia sino al 22.05.2028.

⁴⁹ I beni in esame sono identificati come G24.

Ciò posto, 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.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 700/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.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
13	Autorimessa	28	719	76	S1	25	17.500,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-875,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-350,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						16.275,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						16.000,00 €

LOTTO 14 – Terreno edificabile e cabine elettriche in Ravarino, via Salvo D'Acquisto

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 14 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno in parte edificabile e due cabine elettriche, il tutto posto nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto.

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, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA MAESTRA n. SNC Piano T	28	161	3	Cat.D/1			Euro: 140,00
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA MAESTRA n. SNC Piano T	28	720		Cat.F/1		10668 m2	Euro:
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA MAESTRA Piano T	28	724		Cat.D/1			Euro: 72,00
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO)	28	718		SEMIN ARBOR	1	13186	R.D. Euro: 132,45 R.A. Euro: 119,18

Confini

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con via Maestra, altre ragioni di cui alle Part. 162, 163, 172 e 766 del Fg. 28, via Canaletto ed altre ragioni di cui alle Part. 155 e 152 del Fg. 28; 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 ampio appezzamento di terreno in parte edificabile, con soprastanti cabine elettriche, il tutto ubicato nel comune di Ravarino (Mo), in via Salvo D'Acquisto tra i civici n. 143 e n.

228, al limite ovest del paese in direzione Rami di Ravarino e in prossimità della SP1 (Via Maestra), principale arteria viaria locale.



Il complesso edilizio è inserito all'interno del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Ex Leoni" (per approfondimenti si veda *Quesito n. 2.1*) solo parzialmente attuato e per il quale **non sono state completate le opere di urbanizzazione mentre quelle realizzate non sono state collaudate, né cedute gratuitamente alla PA, con la previsione quindi di ingenti spese a carico del futuro attuatore.**

A mero titolo informativo, senza pretesa di esaustività, si segnala che:

- le opere di urbanizzazione primaria previste da piano particolareggiato comprendono le strade di distribuzione, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e gli spazi verdi;
- le aree di U1 da cedere gratuitamente al Comune ammontavano complessivamente a

5.270 mq;

- le aree di U2 da cedere gratuitamente al Comune ammontavano complessivamente a 13.191 mq.

La SU complessiva del comparto, come da convenzione, ammonta a 11.764,80 di cui mq 3.529,44 da adibire ad alloggi di edilizia convenzionata, come da sottostante tabella:

rif.	S.U. mq.	quota % edilizia convenzionata	stralcio attuativo mq	quota % edilizia convenzionata complessiva
Lotto 01	4694,00	77,8%	2748	23%
Lotto 02	1288,00	1,9%	67	1%
Lotto 03	4694,00	16,3%	575	5%
Lotto 04	1088,80	4,0%	140	1%
totale SU edilizia convenzionata (30%)				3530
Totale SU				11764,80
				30%

Il comparto era quindi costituito da n. 4 lotti edificabili di cui, ad oggi, risulta edificato solamente il lotto n. 3 (odierna Part. 719 del Fg. 28) con la conseguenza che **la maggior parte degli alloggi di edilizia convenzionata, la cui realizzazione era in larga parte prevista all'interno del lotto n. 1, rimarranno a carico del futuro attuatore**⁵⁰.

In virtù di quanto suesposto e richiamando la foto satellitare riportata nella pagina precedente, allo stato attuale i beni in esame sono quindi costituiti da:

- opere di urbanizzazione primaria non ancora collaudate, costituite da via Salvo D'Acquisto e parcheggi pubblici (Part. 718 parte);
- aree adibite a verde in sostanziale stato di abbandono, in buona parte recintate tramite reti a maglie, costituenti sostanzialmente i residui lotti edificabili (n. 1-2-4) e relativi spazi per opere di urbanizzazione non ancora realizzate (Part. 718 parte);

⁵⁰ Con la precisazione che, da verificare effettuate in base alla documentazione messa a disposizione della PA, all'interno del Lotto n. 3 risulterebbero realizzati circa 792 mq di SU in ERS anziché i 575 mq previsti da convenzione. Circostanza comunque da accertare presso la PA.

- aree adibite a verde in parte curate (Part. 718 parte sud) ed in parte in sostanziale stato di abbandono (Part. 720), su cui sorgono n. 2 corpi di fabbrica adibiti a cabine elettriche⁵¹.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali⁵² e delle superfici territoriali desunte su base catastale.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
14	Cabina elettrica	28	161	3	T	11
	Cabina elettrica e pert.	28	724		T	21
	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)
	Area urbana	28	720		T	10668
	Terreno	28	718		T	13186

Per completezza di relazione si precisa che in base al calcolo delle superfici utili presente all'interno della Denuncia di inizio attività n. 115/2010, Prot. n. 10168 del 19.11.2010, in base ai progetti depositati le potenzialità dell'area sarebbero le seguenti:

Lotto n. 1) Tre palazzine per complessivi n. 23+16+23 alloggi, di cui n. 37 in ERS, per complessivi mq 4.078,58 di SU oltre a n. 62 garages interrati per complessivi mq 1.221,10 di SNR, volume complessivo pari a 13.796,58 mc.

Lotto n. 2) Singola palazzina per complessivi n. 16 alloggi, di cui n. 1 in ERS, per complessivi mq 1.134,31 di SU oltre a n. 16 garages interrati per complessivi mq 320,01 di

⁵¹ Non ispezionati in quanto inaccessibili.

⁵² Come di consuetudine le stesse 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.

SNR, volume complessivo pari a 4.912,05 mc.

Lotto n. 4) Singola palazzina per complessivi n. 14 alloggi, di cui n. 2 in ERS, per complessivi mq 959,22 di SU oltre a n. 14 garages interrati per complessivi mq 291,42 di SNR, volume complessivo pari a 3.236,45 mc.

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

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 domanda presentata dallo scrivente in data 26.10.2023 ed assunta al prot. n. 10678, volta ad ottenere la certificazione urbanistica delle aree in esame, l'UT del comune di Ravarino ha rilasciato CDU n. 36/2023 dal quale si evince che in base al P.R.G. vigente⁵³ le stesse sono in parte individuate come zona territoriale omogenea C "Zona per nuovi insediamenti residenziali" e che le prescrizioni urbanistiche ad esso relative sono quelle previste dagli artt. 14-17 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G., nonché da quanto previsto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Ex Leoni" approvato con Del.C.C. n. 18 del 28.04.2008 e fatta salva ogni eventuale altra prescrizione prevista da piani urbanistici regionali o comunque sovra comunali.

Si rammenta poi che, come citato al Cap. 2.0 della presente relazione, per l'area in esame è stata stipulata convezione edilizia con atto notaio Paolo Giannotti in data 23 maggio 2008 rep. n. 18905/5966, trascritto a Modena in data 10 giugno 2008 al n. part. 11619, al cui art. 12 si stabilisce che la durata del piano particolareggiato veniva fissata in 10 anni

⁵³ P.R.G. del Comune di Ravarino, Variante Generale adottata con del C.C. n. 1 del 28.01.1982 approvata dalla G.R. con atti n. 1789 del 10.05.1983 e successive varianti.

dalla sottoscrizione della convenzione; ne consegue che **l'originaria scadenza del P.P. era fissata per il 22.05.2018.**

Tuttavia, per effetto della proroga concessa dall'articolo 30, comma 3-bis della L. 9 agosto 2013, n. 98 di conversione del D.L. 21 giugno 2013, n. 69 "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia" c.d. "Decreto del fare", **la suesposta scadenza è stata dapprima posticipata di tre anni**; quindi, a seguito, delle disposizioni di cui alla L. 11 settembre 2020, n. 120 di conversione del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale" c.d. "Decreto Semplificazioni", **suddetto termine è stato prorogato di ulteriori tre anni**; infine con il Decreto Legge 198/2022 cd. "Milleproroghe" come convertito dalla Legge 14/2023 art. 10, comma 11-decies, **il termine è stato prorogato di ulteriori due anni giungendo quindi alla scadenza attuale che si ritiene fissata per il 22.05.2026⁵⁴.**

In merito alle cabine elettriche, si prende atto che l'UT del comune di Ravarino non ha reperito titoli abilitativi.

⁵⁴ A tal proposito si rileva come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018. Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti. Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km² di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km². In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale. In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024. Sul punto peraltro è bene evidenziare come, nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA, **il comune di Ravarino non aveva ancora neppure adottato il nuovo PUG.** Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018).

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano liberi con la precisazione che, trattandosi parzialmente di aree destinate alla viabilità di uso pubblico, le stesse erano utilizzate pur in assenza di collaudo.

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 i beni in esame non fanno parte di un condominio.

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 precisa che i beni in esame sono costituiti in parte da aree che dovranno essere oggetto di cessione gratuita alla PA ed in parte a terreni edificabili di scarsa appetibilità locativa.

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà comunque il canone di locazione ritenuto

congruo per i beni pignorati, escludendo le aree già di fatto utilizzate dalla collettività; ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, la somma annua pari a:

Canone annuo) aree in esame - €. 100,00 / mese €. 1.200,00

Diconsi Euro Milleduecento/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 dei complessi immobiliari previsti da elaborati progettuali depositati in atti, con particolare attenzione alla densità abitativa, alla disposizione funzionale dei locali, alla presenza di alloggi ERS e di congruo numero di autorimesse, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di aree 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.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto degli ingenti costi di urbanizzazione necessari al completamento della lottizzazione e di quanto rilevato in relazione, nonché trattandosi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 150/mq di superficie utile realizzabile

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.

Lotto	Descrizione	SU (mq)	Valutazione
14	Superficie utile complessiva realizzabile	6.172,11	925.816,50 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto		-46.290,83 €
	A detrarre 15% per assenza collaudi, vicina scadenza P.P., ecc...		-138.872,48 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)		740.653,20 €
	VALUTAZIONE FINALE		741.000,00 €

LOTTO 15 – Quota di ½ di abitazione e rimessa macchine agricole in Ravarino

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 15 sono costituiti dalla proprietà della quota di ½ di un'abitazione ed una rimessa per macchine agricole il tutto posto nel comune di Ravarino (Mo), in via Maestra n. 1235.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati, per la quota di ½⁵⁵, in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/2	RAVARINO(MO) VIA MAESTRA n. 1235 Piano T-1-2	27	157	2	Cat.A/2	1	10 vani	Euro: 619,75
F	Proprietà per 1/2	RAVARINO(MO) VIA MAESTRA n. 1235 Piano T-1	27	157	3	Cat.C/6	2	415 m2	Euro: 257,20

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 785, 703, 505 e 164 del Fg. 27, via Maestra ed altre ragioni di cui alle Part. 155, 551 e 547 del Fg. 27; 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 proprietà della quota di ½ di un'abitazione ed una rimessa macchine agricole ubicate nel comune di Ravarino (Mo), frazione di Rami di Ravarino, in via Maestra n. 1235, con accesso diretto dalla SP1 (Via

⁵⁵ Con la precisazione che la residua quota di proprietà è allibrata in capo a ***** e ***** , in ragione di ¼ ciascuna.

Maestra), principale arteria viaria locale.

Il compendio sorge su di un'area cortiliva comune avente forma trapezoidale e giacitura piana (Part. 157 Sub. 4), recintata tramite rete plastificata a maglie, dotata di accesso carrabile tramite cancellata scorrevole ad apertura manuale. Il lotto, di estensione complessiva pari a circa 2.470 mq compreso sedime fabbricati, è quasi integralmente adibito a verde con presenza di essenze arboree ad alto fusto.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 2) abitazione sviluppantesi su tre piani e composta da ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, stanza, bagno e disimpegno al piano terra; tre camere, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano primo; quattro soffitte al piano secondo.

Sub. 3) capannone sviluppantesi su due piani composto da ampia rimessa per macchine agricole, autorimessa, corridoio, tre depositi carburante, wc e deposito al piano terra; deposito al piano primo.

L'abitazione si erge per complessivi due piani fuori terra, oltre alle soffitte, e presenta struttura in elevazione in muratura con prospetti in intonacati e tinteggiati in mediocre stato manutentivo e copertura con struttura in legno e tavelle a falde inclinate con sovrastante manto in coppi.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in pannellature di legno per il pranzo ed in piastrelle di ceramica nella cucina e nei bagni.

Pavimenti principalmente in graniglia di marmo di diversa tipologia mista e parte in cotto.

Porte interne in legno tamburato con specchiature miste, parte cieche e parte a vetri; portoncini d'accesso in legno.

Finestre con telai in legno e vetro singolo aventi serramenti esterni costituiti da persiane

ante in legno.

Bagno dotato di elementi in vetrochina da sostituire.

Impianto elettrico principalmente a vista.

Impianto di riscaldamento mediante vecchi termoconvettori.

Acqua calda sanitaria mediante vecchio scaldabagno Fais presumibilmente non funzionante.

Il capannone sorge in aderenza all'abitazione, nella zona retrostante e si erge per complessivi due piani fuori terra con struttura in muratura e copertura realizzata parte in travi reticolari con catene e parte con travi in ca e tavellonato; **si presume che almeno parte della copertura possa essere rivestita in eternit.**

Internamente il capannone si presenta sostanzialmente allo stato grezzo con sola dotazione di impianto elettrico a vista.

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti esistenti che comunque non sono a norma con le attuali disposizioni di legge.

I beni in esame si presentano complessivamente in un mediocre stato di conservazione, con la precisazione che l'abitazione appariva inutilizzate da diversi anni.

Parti comuni

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 eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Comune RAVARINO	Sezione	Foglio 27	Particella 157	Tipo mappale 49204	del: 24/03/2003
--------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
-----	-----------------------	-------	-------	-------	-----	-------------

4	VIA MAESTRA	1234	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-3 DEL MAPP 157
---	-------------	------	---	--	--	--

Comune RAVARINO	Sezione	Foglio 27	Particella 735	Tipo mappale 49204	del: 24/03/2003
--------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	VIA MAESTRA	1234	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-3 DEL MAPP 157

Comune RAVARINO	Sezione	Foglio 27	Particella 736	Tipo mappale 49204	del: 24/03/2003
--------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	VIA MAESTRA	1234	T			BCNC CORTE COMUNE AI SUB 2-3 DEL MAPP 157

A tal proposito si precisa che le suesposte Part. 735 e 736 risultano oggi soppresse ed inglobate all'interno della Part. 785; tali superfici **non sono più corte comuni dei beni oggetto di stima** ma costituiscono porzioni di opere di urbanizzazione quali aiuole, parcheggi e viabilità di uso pubblico (via Bellini).

Sviluppo superfici

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. La superficie territoriale del lotto è stata desunta su base catastale.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
15	Abitazione e pertinenze	27	157	2	T-1-2	262
	Rimessa macchine agricole	27	157	3	T-1	416
	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)
	Lotto compreso sedime fabbr.	27	157	4	T	2470

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Part. 157 Sub. 2

Ingresso	mq	8,76
Pranzo	mq	17,00
Soggiorno	mq	17,17
Disimpegno PT	mq	3,50
Stanza	mq	16,38
Bagno PT	mq	7,00
Letto 1	mq	17,00
Letto 2	mq	17,17
Letto 3	mq	16,17
Disimpegno P1	mq	2,24
Ripostiglio P1	mq	7,77
Bagno P1	mq	8,19
Soffitta 1	mq	29,58
Soffitta 2	mq	18,43
Soffitta 3	mq	17,40
Soffitta 4	mq	18,79

Part. 157 Sub. 3

Rimessa per macchine agricole	mq	265,00
Autorimessa	mq	79,82
Corridoio	mq	10,31
Deposito carburante 1	mq	6,47
Deposito carburante 2	mq	6,82
Deposito carburante 3	mq	6,57

Wc	mq	1,35
Deposito	mq	18,70
Deposito P1	mq	31,93

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

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 domanda presentata dallo scrivente in data 26.10.2023 ed assunta al prot. n. 10678, volta ad ottenere la certificazione urbanistica delle aree in esame, l'UT del comune di Ravarino ha rilasciato CDU n. 36/2023 dal quale si evince che in base al P.R.G. vigente⁵⁶ le stesse sono in parte individuate come zona territoriale omogenea B "Zona a prevalente destinazione residenziale" ed in parte individuate come zona territoriale omogenea F e G "Zona destinata a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport".

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che i beni in esame sono stati originariamente edificati in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Ravarino ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di costruzione n. 26/1964**, Prot. n. 1377 del 13.04.1964 per *demolizione piccolo fabbricato adibito a basso comodo e ampliamento di fabbricato uso abitazione civile*;
- **Licenza di costruzione n. 14/1967**, Prot. n. 1192 del 13.04.1964 per *ampliamento di*

⁵⁶ P.R.G. del Comune di Ravarino, Variante Generale adottata con del C.C. n. 1 del 28.01.1982 approvata dalla G.R. con atti n. 1789 del 10.05.1983 e successive varianti.

un fabbricato ad uso rimessa per macchine agricole;

- **Licenza di costruzione n. 10/1975**, Prot. n. 686 del 15.03.1975 per *ampliamento di fabbricato ad uso deposito macchine agricole;*
- **Concessione edilizia n. 51/1981**, Prot. n. 2478 del 21.05.1981, per *realizzazione di un bagno e cambio di destinazione d'uso da garage completa di relativa autorizzazione di abitabilità con decorrenza dal 12.03.1984;*
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 586-587-588-589a/1992**, Prot. n. 2170 del 14.02.1992, per *opere ad uso esercizio di macchine agricole;*
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 589b/1992**, Prot. n. 2170 del 14.02.1992, per *opere ad uso residenziale;*
- **Autorizzazione edilizia n. 65/1991**, Prot. n. 5404 del 27.08.1991, per *lavori di rifacimento copertura e raddoppio della muratura interna.*

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

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

- all'interno del capannone, presenza di lucernai in copertura, diversa distribuzione di finestre e porte intere nella parte divisoria tra rimessa ed autorimessa e presenza di box uffici all'interno dell'autorimessa;
- lievi differenze nelle misurazioni interne dei locali.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente o procedendo con la remissione in pristino dello stato dei luoghi, per una spesa tecnica indicativa pari ad €. 3.000,00 che verranno detratti dal valore del compendio.

Ciò detto, e per dare opportuna risposta al quesito, i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie:

- di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003;
- di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994.

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, fatta salva per la già richiamata probabile presenza di eternit su almeno parte della copertura del capannone.

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

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano nella disponibilità dei comproprietari non esecutati che ne detengono le chiavi.

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 i beni pignorati non fanno parte di un condominio.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo) abitazione e rimessa - €.	500,00 / mese	€.	6.000,00
Di cui, quota di ½ in capo alla debitrice esecutata		€.	3.000,00

Diconsi Euro Tremila/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.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, da ritenersi già comprensivo dell'incidenza dell'area cortiliva comune, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 400/mq di SC per l'abitazione
- €. 150/mq di SC per il capannone

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
Abitazione e pertinenze	27	157	2	T-1-2	262	104.800,00 €
Rimessa macchine agricole	27	157	3	T-1	416	62.400,00 €
Valutazione parziale quota 1/1						167.200,00 €
A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-8.360,00 €
Valutazione parziale quota 1/1						158.840,00 €
Valutazione parziale quota 1/2 oggetto di pignoramento						79.420,00 €
A detrarre 15% per quota parziale						-11.913,00 €
Valutazione parziale quota 1/2 oggetto di pignoramento						67.507,00 €
VALUTAZIONE FINALE QUOTA 1/2 PIGNORATA						68.000,00 €
Valutazione quota di 1/4 in capo a Paltrinieri Linda						34.000,00 €
Valutazione quota di 1/4 in capo a Venturelli Claudia						34.000,00 €

LOTTO 16 – Aree prive di valore in Ravarino

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

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 16 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di due aree poste nel comune di Ravarino (Mo), in prossimità di via Maestra, tra i civici n. 1168 e 1186.

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, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA MAESTRA Piano T	27	784		Cat.F/1		350 m2	Euro:
F	Proprietà per 1/1	RAVARINO(MO) VIA MAESTRA Piano T	27	783		Cat.F/1		175 m2	Euro:

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 714 e 715 del Fg. 27, via Maestra ed altre ragioni di cui alle Part. 164, 770 e 785 del Fg. 27; 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 due aree adiacenti poste nel comune di Ravarino (Mo), in prossimità di via Maestra, tra i civici n. 1168 e 1186.

In particolare, trattasi di porzione di carreggiata stradale asfaltata, in diramazione nord da via Maestra (Part. 784), con annessi n. 5 parcheggi di uso pubblico (Part. 783), con ogni probabilità costituenti opere di urbanizzazione primaria di vecchie lottizzazioni, mai oggetto di cessione alla PA.



Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle superfici territoriali desunte su base catastale.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)
16	Area urbana	27	784		T	350
	Area urbana	27	783		T	175

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 domanda presentata dallo scrivente in data 26.10.2023 ed assunta al prot. n. 10678, volta ad ottenere la certificazione urbanistica delle aree in esame, l'UT del comune di Ravarino ha rilasciato CDU n. 36/2023 dal quale si evince che in base al P.R.G. vigente⁵⁷ le stesse sono in parte individuate come zona territoriale omogenea B "Zona a prevalente destinazione residenziale" ed in parte individuate come zona territoriale omogenea F e G "Zona destinata a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport".

⁵⁷ P.R.G. del Comune di Ravarino, Variante Generale adottata con del C.C. n. 1 del 28.01.1982 approvata dalla G.R. con atti n. 1789 del 10.05.1983 e successive varianti.

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 sono aree di uso pubblico.

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 i beni pignorati non fanno parte di un condominio.

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

Trattandosi di aree di uso pubblico, non viene stimato il canone di locazione.

STIMA DEI BENI

Come anticipato, con ogni probabilità trattasi di aree costituenti opere di urbanizzazione primaria di vecchie lottizzazioni mai oggetto di cessione alla PA e, come tali, prive di valore commerciale.

Valutazione €. **0,00**

Diconsi Euro Zero/00.

CONCLUSIONI

Per completezza di relazione, si riporta di seguito un prospetto riepilogativo delle valutazioni effettuate.

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
1	Abitazione e pertinenze	28	719	16	T	84	126.000,00 €
	Autorimessa	28	719	67	S1	22	16.500,00 €
	Valutazione parziale						142.500,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.125,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-2.850,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						132.525,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						133.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
2	Appartamento e logge	28	719	20	1	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	79	S1	18	13.500,00 €
	Valutazione parziale						144.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.200,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-2.880,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						133.920,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						134.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
3	Appartamento e logge	28	719	25	2-3	90	135.000,00 €
	Autorimessa	28	719	61	S1	21	15.750,00 €
	Valutazione parziale						150.750,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.537,50 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.768,75 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						139.443,75 €
	VALUTAZIONE FINALE						139.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
4	Appartamento e logge	28	719	29	2-3	90	135.000,00 €
	Autorimessa	28	719	59	S1	20	15.000,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.750,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						138.750,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						139.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
5	Appartamento e loggia	28	719	34	3-4	94	136.300,00 €
	Autorimessa	28	719	83	S1	21	15.750,00 €
	Valutazione parziale						152.050,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.602,50 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.801,25 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						140.646,25 €
	VALUTAZIONE FINALE						141.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
6	Abitazione e pertinenze	28	719	37	T	85	127.500,00 €
	Autorimessa	28	719	56	S1	27	20.250,00 €
	Valutazione parziale						147.750,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.387,50 €
	A detrarre 1,5% per spese condominiali insolute						-2.216,25 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						138.146,25 €
	VALUTAZIONE FINALE						138.000,00 €

Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
7	Abitazione e pertinenze	28	719	38	T	85	127.500,00 €
	Autorimessa	28	719	84	S1	27	20.250,00 €
	Valutazione parziale						147.750,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.387,50 €
	A detrarre 3% per spese condominiali insolute						-4.432,50 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						135.930,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						136.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
8	Appartamento e logge	28	719	42	1	87	126.150,00 €
	Autorimessa	28	719	55	S1	26	19.500,00 €
	Valutazione parziale						145.650,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.282,50 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-2.913,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						135.454,50 €
	VALUTAZIONE FINALE						135.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
9	Appartamento e logge	28	719	43	1	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	85	S1	26	19.500,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-3.000,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						139.500,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						140.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
10	Appartamento e logge	28	719	46	2	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	86	S1	26	19.500,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 1,5% per spese condominiali insolute						-2.250,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						140.250,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						140.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
11	Appartamento e logge	28	719	47	2	87	130.500,00 €
	Autorimessa	28	719	87	S1	25	18.750,00 €
	Valutazione parziale						149.250,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.462,50 €
	A detrarre 1,5% per spese condominiali insolute						-2.238,75 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						139.548,75 €
	VALUTAZIONE FINALE						140.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
12	Abitazione e pertinenze	28	719	52	3-4	90	135.000,00 €
	Autorimessa	28	719	92	S1	20	15.000,00 €
	Valutazione parziale						150.000,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-7.500,00 €
	A detrarre 2,5% per spese condominiali insolute						-3.750,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						138.750,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						139.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
13	Autorimessa	28	719	76	S1	25	17.500,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-875,00 €
	A detrarre 2% per spese condominiali insolute						-350,00 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						16.275,00 €
	VALUTAZIONE FINALE						16.000,00 €

Lotto	Descrizione	SU (mq)					Valutazione
14	Superficie utile complessiva realizzabile	6.172,11					925.816,50 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-46.290,83 €
	A detrarre 15% per assenza collaudi, vicina scadenza P.P., ecc...						-138.872,48 €
	Valutazione parziale (pre arrotondamento)						740.653,20 €
	VALUTAZIONE FINALE						741.000,00 €
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
15	Abitazione e pertinenze	27	157	2	T-1-2	262	104.800,00 €
	Rimessa macchine agricole	27	157	3	T-1	416	62.400,00 €
	Valutazione parziale quota 1/1						167.200,00 €
	A detrarre 5% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-8.360,00 €
	Valutazione parziale quota 1/1						158.840,00 €
	Valutazione parziale quota 1/2 oggetto di pignoramento						79.420,00 €
	A detrarre 15% per quota parziale						-11.913,00 €
	Valutazione parziale quota 1/2 oggetto di pignoramento						67.507,00 €
	VALUTAZIONE FINALE QUOTA 1/2 PIGNORATA						68.000,00 €
	Valutazione quota di 1/4 in capo a Paltrinieri Linda						34.000,00 €
Valutazione quota di 1/4 in capo a Venturelli Claudia						34.000,00 €	
Lotto	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	ST (mq)	Valutazione
16	Area urbana	27	784		T	350	0,00 €
	Area urbana	27	783		T	175	
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI PIGNORATI							2.479.000,00 €