TRIBUNALE DI MODENA

MODENA, 30/12/2025

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 242/2024

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott. Umberto Ausiello

Esecutato :

Procedente :

Oggetto : Abitazione, soffitta e autorimessa, posti in Via Giardini n. 206 Pavullo nel Frignano (MO)

C.T.U. : Maurizio Geom. Bignardi
con studio in Modena, V.le Antonio Gramsci n. 387 – Cap 41122
Tel. 059/6233584
C.F.: BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364
e-mail: maurizio@studiodelcantone.it - PEC: maurizio.bignardi@geopec.it

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa8566335960924219d46a894338400

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla E.I. n. 242/24, veniva incaricato in data 31/10/2025, di identificare, descrivere e valutare, nonché verificare la conformità edilizia del LOTTO UNICO composto da un'abitazione, una soffitta e un'autorimessa posti in Via Giardini n. 206, Pavullo nel Frignano (MO). **Prossima udienza** fissata per il **21/01/2026**, con termine massimo per il deposito della CTU il 19/12/2025. A seguito dell'**impossibilità di effettuare il sopralluogo e di reperire la documentazione** necessaria, in particolare il consuntivo ed il preventivo condominiale, in tempo utile ai fini del deposito, è stata inoltrata in data 03/12/25 istanza di **proroga al deposito sino al 14/01/2025** (*salvo diverso termine che sarà eventualmente indicato nel provvedimento, ad oggi non ancora emesso*).

A seguito del giuramento prestato in data 05/11/2025, delle verifiche effettuate mediante accesso agli atti telematico presso l'Agenzia del Territorio alla sezione Catasto Fabbricati, in data 05/11/2025, nonché l'accesso atti telematico presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Pavullo del Frignano il 17/11/2025, con successiva integrazione in data 20/11/255, e del **sopralluogo** congiunto con l'IVG eseguito in data **12/12/2025**, il perito espone quanto segue.

A.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Formano oggetto della presente stima i beni così identificati all'Ufficio Provinciale di Modena, Catasto dei Fabbricati:

Comune di: *Pavullo nel Frignano (MO)*

ditta: ***…***

nato a … (…) il …

c.f. …

Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con …

e

…

nata a … (…) il …

c.f. …

Proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con …

unità identificate: al foglio 68, m.le 302,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa856633596b9242f9d46a894338400

. sub. 98 (Autorimessa), Via Giardini, S1, cat. C/6, cl.8, cons. 22 mq, Sup. Cat. 25 mq, r.c. € 74,99;

. sub. 129 (Appartamento), Via Giardini, P6°, cat. A/2, cl.2, cons. 6 vani, Sup. Cat. 90 mq, r.c. € 557,77;

. sub. 135 (Soffitta), Via Giardini, P6°, cat. A/4, cl.1, cons. 1 vani, Sup. Cat. 48 mq, r.c. € 21,69.

Nell'**elaborato planimetrico parziale**, prot. n. MO0075608 del 24/06/2025, non risultano rappresentati graficamente il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo, inoltre, non sono indicati i subalterni delle parti comuni per legge ai sensi dell'art.1117 del Codice civile.

Si segnala che:

. nelle planimetrie catastali, come nell'elaborato planimetrico, il piano dell'appartamento sub. 129 risulta indicato come piano sesto rispetto al piano della via Circonvallazione (quinto dalla via Giardini) mentre la soffitta sub. 135 non è indicato il piano nella planimetria, ma si trova al piano settimo sopra l'alloggio sub. 129; il piano autorimesse, non rappresentato nell'elaborato planimetrico, si trova al piano primo seminterrato rispetto alla via Giardini.

. All'interno dell'abitazione (sub. 129) è stata demolita la tramezza tra cucina e tinello, creando un unico vano e spostata la porta di accesso allo stesso; nella soffitta (sub. 135) non è stata rappresentata la finestra.

In riferimento all'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n.78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia, non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti ad esclusione del sub. 129 (appartamento), per il quale si ritiene necessario l'aggiornamento catastale a seguito della modifica della consistenza, anche in considerazione della pratica di Superbonus e delle disposizioni della Legge di Bilancio 2024, che ha disciplinato una nuova ipotesi di plusvalenza immobiliare imponibile. Tale previsione riguarda le cessioni d'immobili oggetto di interventi agevolati ai sensi dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Le difformità riscontrate sono meglio descritte al paragrafo "D"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa856633596b9242f9d46a894338400

B.1 CONFINI

L'autorimessa sub. 98, unità posta al piano seminterrato S1 confina con: muro perimetrale esterno; ragione …; salvo altri.

L'appartamento sub. 129, unità posta al piano quinto confina con: muro perimetrale esterno su due lati; parti comuni; salvo altri.

La soffitta sub. 135, unità posta al piano sesto confina con: muro perimetrale esterno su due lati; parti comuni; salvo altri.

C.1. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intera piena proprietà è avvenuta con atto di compravendita del 24/03/2004, Notaio dott. Raffaele Ferrandino in Pavullo nel Frignano rep. n. 12/7, registrato e trascritto a Modena il 29/03/2004 ai nn. 9333/6265.

Per quanto riguarda le formalità a carico, non si evidenziano particolari pregiudizievoli; pertanto, si faccia riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. della dott.ssa Giulia Motti.

Attualmente le unità risultano occupate dall'esecutato.

D.1. CONFORMITA' EDILIZIA FINO AL T.U. DPR 380/2001 E S.M.I.

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pavullo nel Frignano (MO):

. **Licenza Edilizia** pr. ed. n. 290, **prot. n. 171 del 07/02/1964**, per la costruzione di un fabbricato ad uso stazione autocorriere, negozi, uffici e abitazioni civili e successive varianti; **Variante prot. n. 4375** del 15/05/1964, ad uso abitazione e albergo-ristorante e alla variante della destinazione di alcuni piani da destinarsi ad uso albergo-ristorante; **Variante prot. n. 6302** del 07/081964, ad uso abitazione e albergo-ristorante, che prevede tre piani da destinarsi ad uso albergo-ristorante; **Variante prot. n. 7515** del 30/10/1965, variante interna all'albergo; **Licenza di costruzione** n. 23 **prot. n. 1176** del 25/02/1966, per **varianti interne** al fabbricato denominato Domus Giardini.

Per le pratiche sopradette sono stati rilasciati due Autorizzazioni, il **Certificato di Agibilità** per il piano seminterrato riferito alla via Giardini, **a decorrenza dal 13/12/1966, prot. n. 78/81**, intestato all'impresa ...; e il **Certificato di Abitabilità** dal piano seminterrato al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa8566335960924219d46a894338400

piano sottotetto, riferiti alla Via Giardini, **a decorrenza dal 13/12/1966, prot. n. 82/85**, intestato all'impresa ….

. **Licenza Edilizia** n. 37, pr. ed. n. 1825, **prot. n. 2433 del 11/04/1973**, per la trasformazione dei locali dell'attuale Hotel Miramonti in appartamenti; **Licenza di costruzione** n. 89 in **Variante** al progetto di trasformazione dei locali dell'Hotel Miramonti**.** pr. ed. n. 1825/2, **prot. n. 5209 del 24/07/1973**.
Per le pratiche di cui sopra sono state rilasciate le autorizzazioni di abitabilità per le scale "A" (prot. n. 110 con decorrenza dal 23/12/1980), "B" (prot.n.111 con decorrenza dal 20/12/1980), e "C"; l'**Autorizzazione di Abitabilità** riguardante la **scala "C"** dove si trova l'immobile esecutato ha il **prot. n. 112 e la decorrenza dal 20/12/1980**.

. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria** prot. gen. n. **26210/2022 del 24/11/2022**, per abusi relativi alle parti comuni e per il quale non sono stati emessi provvedimenti da parte del Comune.

. **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata – Superbonus (CILA-S)** prot. gen. n. **26279/2022 del 24/11/2022**, per gli interventi di cui all'art.119 del D.L. n. 34/2020 e **Variante** (prima parte) prot. gen. **n. 29344/2023 del 02/12/2023**, e **Variante** (seconda parte) prot. gen. **n. 29345/2023 del 02/12/2023**, per lavori di manutenzione straordinaria alle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del c.c., interventi di Ecobonus (sostituzione delle caldaie e posa di fotovoltaico), interventi localizzati di Sismabonus. (vedasi relazione allegata al file pratiche edilizie).

Dal rilievo effettuato nell'abitazione, si rileva la demolizione della tramezza non portante tra il tinello e la cucina, lo spostamento della porta del tinello, lo spostamento della tramezza di separazione tra ingresso e disimpegno notte con relativo spostamento della porta della camera utilizzata a soggiorno. Inoltre, nella camera matrimoniale, il tratto di muro perimetrale confinante con il balcone risulta rappresentato con uno spessore maggiore rispetto a quello effettivamente rilevato. Nella soffitta, invece, non è stato rappresentato graficamente l'abbaino nella planimetria catastale, regolarizzato poi con la SCIA in Sanatoria delle parti comuni prot. 26210/2022.

Il tratto di muro perimetrale nella camera matrimoniale confinante con il balcone e lo spostamento della tramezza di separazione tra ingresso e disimpegno notte con relativo spostamento della porta del soggiorno già menzionato, risultano realizzati al momento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa856633596b9242f9d46a894338400

della costruzione come testimoniato dalla planimetria catastale del 5/08/1966, e non pregiudica né la stabilità né l'agibilità dell'immobile. Tali modifiche NON costituiscono opere strutturali e NON presentano rilevanza ai fini statici; pertanto, NON è richiesta alcuna regolarizzazione strutturale ai sensi dell'art.17 – quater della L.R. 25 luglio 2025 n.5. Il Comune di Pavullo nel Frignano è in zona Sismica 3 (sismicità medio-bassa).

Resta salva la regolarizzazione delle tolleranze costruttive ai fini della stipula degli atti notarili, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale R.E.R. Num. 1744 del 27/10/2025, recante l'aggiornamento della "Modulistica Unificata Regionale relativa ai provvedimenti in materia sismica (MUR)". Tale regolarizzazione dovrà essere effettuata mediante deposito presso il Comune competente del modulo denominato "MUR R.1 – Regolarizzazione strutturale", da utilizzarsi per la regolarizzazione strutturale degli edifici ai sensi degli articoli 17-quater e 19-bis, commi 1-sexies e 1- septies, della legge regionale 21 ottobre 2004 n. 23, obbligatoria a decorrere dal 4/11/2025, qualora ne ricorrano i presupposti.

Tenuto conto delle tolleranze costruttive previste dalla L.R. 30 luglio 2013, n.15 (art.19 bis della L.R. 23/2004), come modificata dalla L.R. n.5 del 25 luglio 2025 di recepimento nell'ordinamento regionale della L. 105/24 ("Decreto Salva Casa"), **le misure rilevate, risultano in tolleranza**.

Per quanto riguarda invece la **demolizione del muro divisorio** tra tinello e cucina e il lieve spostamento della porta del tinello, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle diposizioni di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art. 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, **ovvero**, qualora gli abusi risultino sanabili – come nel presente caso – **l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione dell'istanza di sanatoria**, disponendo di **120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento** per l'inoltro della relativa domanda di sanatoria.

Per le difformità edilizie, sanabili con una CILA in SANATORIA, sono previste le seguenti spese.

. Sanzione, secondo la Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004, minimo di 1.000,00 € e può variare, in base al conteggio di verifica dell'Ufficio Abusi del Comune, in relazione al valore venale, la stessa CILA in SANATORIA prevede il pagamento di diritti di segretaria pari a 52,50 €; infine, per quanto concerne l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento, è previsto il pagamento di diritti catastali, attualmente di 70,00 €, oltre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa856633596b9242f9d46a894338400

alla sanzione per il ritardo dell'aggiornamento, ai relativi interessi, nonché l'eventuale rimborso forfettario per il deposito del MUR-R1 (non quantificabili al momento).

. Gli onorari previsti per le pratiche necessarie alla regolarizzazione, comprensivi di oneri accessori di legge e spese, sono calcolate a forfait in 5.000,00 €, per la pratica edilizia in sanatoria e la pratica DOCFA di aggiornamento della planimetria catastale dell'abitazione.

Ai sensi del **D.Lgs. n. 42/2004**, quanto in oggetto l'immobile non è stato riconosciuto di interesse storico-artistico.

E.1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile è collocato nella zona centrale del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) caratterizzata da un tessuto urbano storico, con gli edifici generalmente disposti in aderenza o a distanza ridotta. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, integrata da attività commerciali e servizi. Secondo il Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, Tav. 2b, ricade ambito ACS – Centri storici.

L'unità esecutata con le relative pertinenze è posta in un fabbricato tra le vie Circonvallazione (SS12), Via Parenti (l'autorimessa) e l'ingresso da Via Giardini n. 206. L'edificio ha struttura portante composta da pilastri e travi in c.a. e il manto di copertura a più falde; le facciate esterne sono prevalentemente tinteggiate.

Il complesso condominiale risulta costituito da due "torri" tra loro collegate ai piani seminterrato e terra.

Il piano seminterrato è destinato ad autorimesse, mentre al piano terra è presente l'autostazione delle corriere con accesso da via Circonvallazione.

Alla quota stradale di via Giardini, posta a livello superiore rispetto a via Circonvallazione, si sviluppano unità immobiliari ad uso commerciale con affaccio diretto sulla pubblica via.

Sempre alla quota di via Giardini, ma in posizione leggermente rialzata rispetto alla sede stradale, è presente un ampio androne condominiale coperto, aperto sul lato verso via Giardini, che svolge la funzione di galleria interna di distribuzione. Tale spazio mette in collegamento le aree esterne con i corpi scala e costituisce il fulcro dei percorsi comuni, sui quali si affacciano unità ad uso commerciale, uffici e tre vani scala, ciascuno dotato di ascensore.

L'accesso all'unità immobiliare interno 16, oggetto di vendita forzata, avviene mediante la scala identificata con la lettera "C".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa8566335960924219d46a894338400

Il complesso condominiale si presenta in normale stato di manutenzione.

L'appartamento sub. 129 è così composto: ingresso, tinello con angolo cottura e balcone, locale soggiorno, disimpegno notte dove è posizionato il boiler per l'acqua sanitaria e la lavatrice, due camere da letto, di cui una singola con balcone, una matrimoniale e un bagno. La pavimentazione interna del soggiorno è in parquet, nelle altre stanze in scaglie di marmo e nel bagno in ceramica, come anche i rivestimenti; le porte interne sono in legno tamburato ad eccezione della porta del tinello in legno con specchiatura in vetro; la porta d'ingresso è blindata; le finestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento centralizzato, con contabilizzazione individuale dei consumi mediante dispositivi "conta-calore". La tapparella della camera matrimoniale è rotta e nel bagno necessita di manutenzione alla parte intonacata.

La soffitta sub. 135, posto al piano sovrastante, ha la porta in legno e pavimentazione in gres tipo cotto.

L'autorimessa sub. 98, posta al piano seminterrato, si accede dalla rampa di Via Parenti; ha il pavimento in battuto di cemento e il portone d'ingresso in metallo a due ante.

F.1. <u>STIME ED OSSERVAZIONI</u>

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili, applicato alla superficie commerciale in base alle consuetudini locali, calcolata sulla documentazione in possesso, conoscendo i prezzi praticati in contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, tenuto conto anche del momento particolarmente difficile del mercato immobiliare, il perito è in grado di formulare la seguente stima.

valore e consistenza immobiliare:

. sub. 129 (Appartamento 90,23 mq + balconi 3,33 mq + 3,38 mq x 50 % = 93,59 mq

. sub. 135 (Soffitta 48,07 mq x 25 %) = 12,02 mq

<u>. sub. 10 (Autorimessa 19,80 mq x 50 %) = 9,90 mq</u>

Totale 115,51 mq arrotondato a 116,00 mq

Gli attuali **prezzi di mercato richiesti** nella zona per appartamenti civili usati, completi di accessori, risultano compresi **indicativamente tra 1.000,00 € ed i 1.100,00 €/mq**.

Per unità immobiliari in buono stato manutentivo e dotate di impianto di riscaldamento autonomo, i valori richiesti dal mercato risultano invece più elevati, attestandosi mediamente in un intervallo compreso tra € 1.300,00/mq e € 1.450,00/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa856633596b9242f9d46a894338400

I valori di riferimento dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** (OMI), relativi alla quotazione del primo semestre 2025 e riferiti a immobili con **stato conservativo normale**, oscillano in un range compreso tra **€ 950,00/mq e € 1.400,00/mq**.

Lo scrivente, considerato quanto sopra indicato, tenuto conto che l'appartamento presenta rifiniture risalenti all'epoca di costruzione e che necessita di alcuni interventi di ripristino manutentivo, nonché la sostituzione degli infissi, **assume il più probabile valore medio unitario** quello pari a **1.050,00 €/mq,** sia per l'appartamento che alle relative pertinenze.

Al fine di conseguire una **più favorevole collocazione sul mercato** e tenuto conto delle **caratteristiche della zona,** nonché dei **tempi di aggiudicazione**, viene applicata una **riduzione del valore pari al 10%**.

Pertanto, tenuto conto dell'attuale fase di difficoltà nel campo immobiliare, e considerato il presumibile periodo medio - lungo necessario per la sua collocazione sul mercato, anche in relazione alle condizioni sopra esposte, la commercializzazione dell'immobile risulta soggetta alla seguente flessione del valore:

. sub. 129 (Appartamento) + sub. 135 (Soffitta) + sub. 98 (Autorimessa) = 116,00 mq

116,00 mq x 1.050,00 €/mq = 121.800,00 €

121.800,00 € - 10% = 109.620,00 €

Il perito apporta al valore di mercato dell'immobile una ulteriore riduzione, detraendo al valore sopra determinato i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica – catastale dell'unità immobiliare, così come indicati nel paragrafo "D.1".
Tali costi sono stati stimati in misura forfettaria e arrotondata pari a € 5.000,00 per onorari e relativi accessori di legge, nonché € 1.122,50 per sanzione urbanistica, diritti comunali e catastali. Restano fatti salvi l'eventuale aggravio dovuto alla sanzione per il ritardo nell'aggiornamento catastale, i relativi interessi, nonché l'eventuale rimborso forfettario per il deposito del MUR-R1 per la regolarizzazione strutturale, non quantificabili allo stato attuale, ma che si ritengono ricompresi nella riduzione complessivamente applicata.

109.620,00 € - 6.122,50 € = 103.497,50 €

Si segnala, inoltre, che in base al **rendiconto condominiale**, consuntivo e preventivo gestione ordinaria anno 2025/2026, la proprietà, avente quota millesimale generale pari a 6,96 ‰, risulta **inadempiente** per un importo complessivo pari a **14.935,09 €** così composti: 14.308,43 pregresse e in preventivo + 438,81 € per spese straordinarie di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa856633596b9242f9d46a894338400

manutenzione ai balconi, e 187,85 € a saldo spese legali di recupero credito.

Il recupero delle spese condominiali arretrate, nel caso di specie richieste dal Condominio soggetto procedente nella presente procedura di vendita forzata, il meccanismo di recupero delle somme non prevede una "detrazione" automatica dal prezzo di vendita, ma segue le regole della **distribuzione del ricavato** tra i creditori. Soltanto nell'ipotesi in cui il prezzo di vendita non risulti sufficiente a coprire integralmente il credito condominiale, **l'assegnatario/acquirente sarà tenuto a farsi carico delle spese condominiali relative** al biennio di riferimento e precisamente **all'anno in corso e a quello precedente.**

Dall'esame del consuntivo 2023/2024 risulta che l'esecutato alla data del 30/06/2024, era inadempiente per un importo pari a 11.208,46 euro.

Pertanto, 14.935,09 € - 11.208,46 € = 3.726,63 €

Il perito apporta al valore immobiliare sopra determinato di 103.497,50 €, una detrazione relative alle **spese condominiali del biennio**, quantificate in **3.726,63 €**, determinando così un **valore netto dell'immobile pari a 99.770,87 euro**.

G.1. CONCLUSIONI - VALORE IMMOBILIARE – LOTTO UNICO

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili, delle loro dimensioni e della loro ubicazione, nonché delle considerazioni espresse nel paragrafo "F.1", si rileva che l'appartamento, la soffitta e l'autorimessa presentano rifiniture dell'epoca di costruzione, l'appartamento ha ottenuto l'abitabilità a decorrere dal 1980, e si trovano all'interno di un complesso condominiale. Si considera altresì che **gli immobili sono venduti in assenza della garanzia per vizi** e che non si dispone delle certificazioni impiantistiche. Alla luce di quanto sopra, il perito esprime, per l'immobile in oggetto e le parti comuni per legge del fabbricato, il seguente valore prudenziale arrotondato, calcolato sulla superficie commerciale complessiva di 116,00 mq e dei millesimi di proprietà generale pari a 6,96/1000, in 99.500,00 € (diconsi novantanovemilacinquecento/00 euro).

H.1. ALLEGATI

Si allegano: estratto di mappa, planimetrie e visura catastali e foto.

Modena, lì 30/12/2025 Il C.T.U. Maurizio Geom. Bignardi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIGNARDI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6fa856633596b9242f9d46a894338400