

## **TRIBUNALE DI MODENA**

Esecuzione Immobiliare n. **93/2021** rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

**promossa da:**

**XXXXXXXXXX**

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

**contro:**

**XXXXXXXXXX**

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**FABIO SENTIMENTI**

**Geometra**

---

via Emilia Est 985 - Modena

tel. 059 362201

e-mail. geometrasentimenti@gmail.com

pec. fabio.sentimenti@geopec.it



## **TRIBUNALE DI MODENA**

Esecuzione Immobiliare n. **93/2021** rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

---

**XXXXXXXXXX - creditore**

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

**XXXXXXXXXX - debitore**

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

---

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **INCARICO:**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 12/10/2022, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 14/10/2022, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Fabio Sentimenti, con studio in Modena (MO), Via Emilia Est n.985, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*1) Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.*

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i*



*beni oggetto del pignoramento.*

*Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

*2) descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.*

*L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in*



*catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

*La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'all. A alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).*

*L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.*



*L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*

## *2.1) REGIME URBANISTICO-EDILIZIO*

*L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:*

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;*
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

*Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.*

*Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c:*

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura,*



*l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);*

*- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze) - gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.*

*2.2) procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).*

*L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_ int. \_\_\_\_\_; è composto da \_\_\_\_\_, confina con \_\_\_\_\_ a sud, con \_\_\_\_\_ a nord, con \_\_\_\_\_ ad ovest, con \_\_\_\_\_ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del*



Comune di \_\_\_\_\_ al foglio \_\_\_\_\_, p.lla \_\_\_\_ (ex p.lla \_\_\_\_\_ o già scheda \_\_\_\_\_), sub \_\_\_\_\_; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a \_\_\_\_\_ ); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a \_\_\_\_\_); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme \_\_\_\_\_) rispetto alla istanza di condono n. \_\_\_\_\_ presentata il \_\_\_\_\_, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. \_\_\_\_\_ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona \_\_\_\_\_ (per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino, pari ad € \_\_\_\_\_, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE euro \_\_\_\_\_;

LOTTO n. 2: ecc.

3) Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

3.1. lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del



*Custode);*

*3.2. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);*

*3.3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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





*3.5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.*

#### *4) NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA*

*Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a pignoramento pro quota, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari esegutati e non esegutati:*

*- verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;*

*- proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari esegutati e non esegutati.*



**Premessa:**

**Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata idonea.**

---

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio di Modena, lo scrivente, in data 01/12/2022, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di procedere con gli accertamenti e le misurazioni di rito.

---

In risposta ai quesiti dell'III.mo Giudice:

**ELENCO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Oggetto della presente relazione sono i beni riportati nell'atto di pignoramento; più precisamente:

- A. Abitazione e cantina in Sassuolo (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 164, sub. 12, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, via Papa Giovanni XXIII n.6, piano S1-3 - rendita catastale euro 522,91.
  
- B. Abitazione, cantina e soffitta in Sassuolo (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 166, sub. 7, categoria A/2,



classe 4, consistenza 5,5 vani, via Papa Giovanni XXIII n.32, piano S1-2-6 - rendita catastale euro 752,74.

- C. Abitazione in Sassuolo (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 165, sub. 20, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, via Papa Giovanni XXIII n.16, piano 2 - rendita catastale euro 588,76.
- D. Abitazione in Sassuolo (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 165, sub. 31, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, via Papa Giovanni XXIII n.16, piano 3 - rendita catastale euro 247,90.

Tutti gli immobili risultano intestati come segue:

1. XXXXXXXXXX.

### **COSTITUZIONE DEI LOTTI:**

Per le caratteristiche dei beni (destinazione, ubicazione e accessibilità) nell'esclusivo interesse della procedura esecutiva, lo scrivente ritiene corretto proporre la formazione di QUATTRO LOTTI.



## **LOTTO "A":**

### **QUESITO N. 1.**

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano terzo di fabbricato condominiale oltre a cantina di pertinenza a piano interrato, posta a Sassuolo (MO), via Papa Giovanni XXIII n.6.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA:**

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

---

### **QUESITO N. 2.**

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ riguardante porzioni immobiliari ad uso abitazione civile a piano terzo e cantina a piano interrato, all'interno di fabbricato condominiale, poste a Sassuolo (MO), via Papa Giovanni XXIII n.6.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) intestati a:

XXXXXXXXXX.



foglio	partic.	sub.	indirizzo	piano	Cat.	CI	Consist.	Rendita
28	164	12	via Papa Giovanni XXIII n.6	S1-3	A/2	3	4,5 vani	€ 522,91

**Corrispondenti con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.**

Nei confini quanto all'abitazione: con vano scala comune sub. 23, con strada pubblica via Ciro Menotti, con strada pubblica via Papa Giovanni XXIII, con ragioni altra proprietà sub. 13, salvo altri;

Nei confini quanto alla cantina: con corridoio comune sub. 25, con strada pubblica via Papa Giovanni XXIII, con ragioni altra proprietà sub. 20 e 32, salvo altri;

Nell'elaborato planimetrico, prot. n. MO0058321 del 11/11/2020, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.) relativi al sub. 12:

- Sub. 21: B.C.N.C. area cortiliva comune a tutti i sub gravata da pubblico passaggio.
- Sub. 22: B.C.N.C. area cortiliva comune a tutti i subalterni.
- Sub. 23: B.C.N.C. androne, vano scala e stenditoio comuni a tutti i subalterni.
- Sub. 24: B.C.N.C. vano ascensore comune a tutti i subalterni.
- Sub. 25: B.C.N.C. corridoio comune a tutti i subalterni.
- Sub. 26: B.C.N.C. corridoio comune a tutti i subalterni.
- Sub. 27: B.C.N.C. terrazza comune a tutti i subalterni.



Inoltre sono parti comuni le parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

#### **PROVENIENZA:**

Come indicato nei certificati ipotecari agli atti, la consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario in virtù di XXXXXXXXXXXX, protocollo n. XXXXXXXXXXXX.

Precedentemente: Dichiarazione di Successione, XXXXXXXXXXXX, trascritto presso XXXXXXXXXXXX, denuncia presentata all'ufficio del Registro XXXXXXXXXXXX, trascritta presso XXXXXXXXXXXX; favore XXXXXXXXXXXX; contro XXXXXXXXXXXX.

#### **PATTI E SERVITÙ:**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Sassuolo, in Via Papa Giovanni XXIII n.6.

Il fabbricato è collocato in angolo tra Via Ciro Menotti e via Papa Giovanni XXIII, sul perimetro del centro storico cittadino, è stato edificato negli anni Sessanta; l'accesso principale al condominio è il vano scala condominiale, direttamente accessibile dal marciapiede fronte strada, sul retro è presente una modesta area cortiliva comune.



Il fabbricato, ha struttura portante in cemento armato, strutture orizzontali latero cementizie, copertura in latero cemento con sovrastante impermeabilizzazione in guaina ceramica, le facciate sono rivestite in piastrelle di tipo ceramico.

L'accesso all'atrio e al vano scala condominiale avviene da Via Papa Giovanni XXIII mediante portone in metallo e vetro; le pavimentazioni dell'ingresso e delle scale sono marmo, le pareti dell'ingresso sono rivestite in ceramica e tinteggiate nel vano scala, è presente l'ascensore condominiale.

Al piano sesto sottotetto sono presenti un disimpegno/stenditoio, corridoi e un terrazzo facenti parte degli spazi comuni. Sul terrazzo è installata una Stazione Radio Base per reti mobili di comunicazione elettroniche.

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione considerata l'epoca di costruzione; emergono localizzati interventi di ordinaria manutenzione alle parti comuni. Le finiture nel complesso risalgono all'epoca di costruzione, metà anni '60.

**a) Cantina, sub. 12.**

La cantina di pertinenza, posta a piano interrato, è accessibile dal corridoio comune mediante porta in pannelli in legno. Il locale ha la pavimentazione in ceramica, impianto elettrico essenziale, le pareti sono intonacate. Sono presenti macchie di umidità sulle pareti in prossimità della bocca di lupo.



Le dimensioni planimetriche interne legittimate sono di circa 2,90 ml. di lunghezza e 2,00 ml. di larghezza, È stata tuttavia abusivamente demolita la parete sul fondo del locale, in prossimità del pilastro, accorpendo di fatto l'intercapedine della bocca di lupo; tale parete dovrà essere oggetto di ripristino.

L'altezza interna rilevata è pari a 3,10 ml. in difformità con l'altezza presente sulla planimetria catastale pari a di 2,20 ml.

#### **b) Abitazione, sub. 12.**

L'appartamento in oggetto è posto al piano terzo del fabbricato ed è così composto: corridoio/disimpegno, soggiorno/pranzo, 2 camere da letto, cucina, bagno, balcone.

Sono presenti difformità interne successivamente descritte, regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,95 ml.

Nel dettaglio si notano le seguenti caratteristiche:

- Porta di ingresso a piano terzo a doppia anta in legno tamburato di tipo non blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitti intonacati;
- Pavimenti in marmette di graniglia in marmo/cemento nei locali principali e corridoio;
- Pavimento in laminato sovrapposto al pavimento esistente nel





locale cucina;

- Pavimento in ceramica bicottura nel bagno;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;
- Infissi in legno verniciati colore bianco con vetro singolo e tapparelle esterne in legno;
- Porte interne in legno verniciate colore bianco con specchiature in vetro o a specchiatura cieca;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Balcone con pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno ed elementi radianti in ghisa;
- Impianto citofonico tradizionale.

Nel complesso lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto risulta scarso, le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato salvo piccole opere di manutenzione.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%
- Balcone 30%
- Cantina 25%



	<b>Superf.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. commerciale</b>	<b>Esposiz.</b>	<b>Condizioni di manuten.</b>
Abitazione	87,41 mq	100%	87,41 mq	S-O-N	Scarso
Balcone	3,54 mq	30%	1,06 mq	N	Scarso
Cantina	6,30 mq	25%	1,58 mq	N	Scarso
<b>Totale</b>			<b>90,05 mq</b>		

### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA:**

La costruzione dell'immobile è riconducibile all'epoca ante 1967, in seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Sassuolo (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia prot. n. 9141, pratica n. 278 rilasciata il 19/10/1963, per la costruzione di fabbricato a civile abitazione.
- Domanda di Abitabilità presentata il 27/11/1964 e rilasciata il 18/12/1964.
- Autorizzazione Edilizia prot. 3477, pratica 134A del 23/05/2000 per ripristino soletta balconi.
- Pratica edilizia SCIA prot. 586/2018 presentata in data 10/10/2018 per l'installazione sul terrazzo condominiale di nuova Stazione Radio Base per reti di comunicazione elettroniche.

### **DIFFORMITÀ RISCOstrate:**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi legittimati e la planimetria



catastale:

- L'abitazione è stata oggetto di adeguamento funzionale in assenza di titolo abilitativo in quanto una camera è stata destinata a cucina e il precedente locale cucina è stato convertito in camera (all'interno della quale è ancora presente il vecchio rivestimento ceramico alle pareti);
- La porta dell'attuale cucina risulta spostata di circa 1 ml. verso il bagno;
- La tramezza tra le due camere da letto risulta traslata di circa 20 cm rispetto ai pilastri e parzialmente demolita e sostituita da un armadio;
- Nella camera da letto il pilastro adiacente alla parete di confine risulta traslato;
- Nel locale cantina è stata demolita la parete sul fondo del locale, in prossimità del pilastro, accorpendo di fatto l'intercapedine della bocca di lupo; tale parete dovrà essere oggetto di ripristino. L'altezza interna rilevata è pari a 3,10 ml. in difformità con l'altezza riportata nella planimetria catastale di 2,20 ml.

Queste difformità andranno regolarizzate a cura dell'aggiudicatario, mediante la messa in pristino, la presentazione di pratica edilizia in sanatoria oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

Le spese e oneri relativi vengono sommariamente calcolate in complessivi Euro 4.000,00.



---

**QUESITO N. 3.1.**

**STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE  
UNITÀ IMMOBILIARI:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto risultava occupata da soggetto in possesso di contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 12/09/2012, per la durata di 3 anni da 01/08/2012 al 31/07/2015 e prorogato di diritto per altri 2 anni; alla scadenza della proroga è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. La prossima scadenza quinquennale è il 31/07/2027.

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

---

**QUESITO N. 3.2.**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE:**

Così come descritto nei certificati ipotecari agli atti, e di seguito sommariamente riepilogate:

- **Ipoteca volontaria:** XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; come da atto notarile pubblico XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca della riscossione:** XXXXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXXXX e



contro: XXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXX.

- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXX.

- **Pignoramento Immobiliare:** XXXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXX.

---

### **QUESITO N. 3.3.**

#### **ESISTENZA DI FORMALITA' E DI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI:**

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta costituito in condominio e amministrato dall'amministratore pro-tempore XXXXXXXXXXX.

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO:**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.



**QUESITO N. 3.4.**

**IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI  
MANUTENZIONE:**

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato gli importi delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

---

**QUESITO N. 3.5.**

**CANONE DI LOCAZIONE:**

In relazione a ubicazione, consistenza e in seguito alla consultazione del Valore di Locazione Medio indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si quantifica l'indennità occupazionale in euro 490,00 mensili.

---

**STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti



con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona capoluogo per similari abitazioni di tipo civile, con stato conservativo di tipo normale, tra i 1.350,00 €/mq ed i 1.750,00 €/mq. Tuttavia, la consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi ha evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare e che necessitano di regolarizzazione e opere di messa in pristino.

Sarà quindi:

**INTERA PROPRIETÀ riguardante porzioni immobiliari ad uso abitazione civile a piano terzo e cantina a piano interrato,**



all'interno di fabbricato condominiale, poste a Sassuolo (MO),  
via Papa Giovanni XXIII n.6.

**Sub. 12 - Abitazione e cantina - piano S1-3**

Circa 90,05 mq. x € 900,00/mq. = € 81.045,00

---

€ 81.045,00

**A detrarre:**

Spese tecniche per la messa in pristino, spese di sanatoria,  
oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

€ 81.045,00 - € 4.000,00 = € 77.045,00

**Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per  
l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 77.045,00 - 10% = € 69.340,50

Sommano € 69.340,50

**Arrotondato a € 69.000,00**

**(Euro SESSANTANOVEMILA/00)**

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L.  
27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene  
congruo il valore stimato.

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.





Modena, 20 febbraio 2023.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

Allegati:

- ALLEGATO A: estratto sintetico riassuntivo;
- ALLEGATO B: documentazione catastale e comunale;
- ALLEGATO C: documentazione fotografica.



## **LOTTO "B":**

### **QUESITO N. 1.**

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano secondo di fabbricato condominiale oltre a due accessori di pertinenza, cantina a piano interrato e soffitta a piano sesto (sottotetto), posti a Sassuolo (MO), via Papa Giovanni XXIII n.32.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA:**

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

---

### **QUESITO N. 2.**

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano secondo di fabbricato condominiale oltre a due accessori di pertinenza, cantina a piano interrato e soffitta a piano sesto (sottotetto), posti a Sassuolo (MO), via Papa Giovanni XXIII n.32.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) intestati a:



XXXXXXXXXX.

foglio	partic.	sub.	indirizzo	piano	Cat.	CI	Consist.	Rendita
28	166	7	via Papa Giovanni XXIII n.32	S1-3	A/2	4	5,5 vani	€ 752,74

**Corrispondenti con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.**

Nei confini quanto all'abitazione: con vano scala e cavedio comune, con corte comune, con ragioni altra proprietà su 2 lati, salvo altri;

Nei confini quanto alla cantina: con corridoio comune, con ragioni altra particella, con ragioni altra proprietà su due lati, salvo altri;

Nei confini quanto alla soffitta: con corridoio comune, con ragioni altra proprietà su due lati, salvo altri;

Si rende noto che, dopo aver effettuato ricerche presso il Catasto di Modena, è emerso che l'elaborato planimetrico non è mai stato prodotto. Pertanto, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non è possibile riferire sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.). Sono parti comuni le parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

**PROVENIENZA:**

Come indicato nei certificati ipotecari agli atti, la consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario in virtù Atto pubblico XXXXXXXXXXXX, trascritto presso XXXXXXXXXXXX; favore: XXXXXXXXXXXX;



contro: XXXXXXXXXXXX.

### **PATTI E SERVITÙ:**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Sassuolo, in Via Papa Giovanni XXIII n.32.

Il fabbricato è collocato in via Papa Giovanni XXIII, sul perimetro del centro storico cittadino, è stato edificato negli anni Sessanta; gli accessi principali sono l'androne che porta al vano scala condominiale e la rampa carrabile per l'interrato posta sul lato del fabbricato, gli accessi sono direttamente accessibili dal fronte strada, sul retro è presente una piccola area cortiliva comune.

Il fabbricato, ha struttura portante in cemento armato, strutture orizzontali latero cementizie, copertura in latero cemento con sovrastante impermeabilizzazione in guaina ceramica, le facciate sono parzialmente intonacate e parzialmente rivestite in piastrelle di tipo ceramico.

L'accesso all'atrio e al vano scala condominiale avviene da Via Papa Giovanni XXIII mediante portone in metallo e vetro; le pavimentazioni dell'ingresso e delle scale sono marmo, le pareti dell'ingresso e del vano scala sono tinteggiate, è presente l'ascensore condominiale.



Al piano interrato la rampa carrabile dà accesso alla corsia carrabile per i garage e al corridoio per le cantine.

Al piano sesto sottotetto sono presenti, i corridoi per l'accesso alle soffitte e un terrazzo facenti parte degli spazi comuni.

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione considerata l'epoca di costruzione; emergono localizzati interventi di ordinaria manutenzione alle parti comuni e alle facciate. Le finiture nel complesso risalgono epoca di costruzione, metà anni '60.

**a) Cantina, sub. 7.**

La cantina di pertinenza, posta a piano interrato, è accessibile dal corridoio comune mediante porta in pannelli in legno. Il locale ha le pareti e soffitto intonacati e pavimentazione in ceramica; il soffitto si presenta ammalorato in quanto sono evidenti distacchi di intonaco e altro materiale. Sono presenti macchie di umidità sulle pareti.

Le dimensioni planimetriche interne legittimate sono di circa 5,00 ml. di lunghezza e 1,35 ml. di larghezza, È presente un pilastro al centro del locale in posizione traslata rispetto a quanto legittimato.

Si evidenzia infine che l'altezza interna rilevata è pari a 2,30 ml.

**b) Abitazione, sub. 7.**

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato ed è così composto: corridoio/disimpegno, soggiorno, 2 camere da letto, cucina, bagno, balcone.

Sono presenti difformità interne successivamente descritte,



regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

L'altezza interna dell'abitazione è di 3,00 ml.

Nel dettaglio si notano le seguenti caratteristiche:

- Porta di ingresso con seconda anta fissa in legno tamburato di tipo non blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitti intonacati;
- Pavimenti in ceramica in tutti i locali;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;
- Infissi in legno verniciati colore bianco con vetro singolo e tapparelle esterne in legno;
- Porte interne in legno verniciate colore bianco;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Balcone con pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia non a norma;
- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas posta all'interno del bagno ed elementi radianti in ghisa, realizzato successivamente alla costruzione, operando il distacco dall'impianto condominiale e installando il nuovo generatore e la nuova distribuzione;
- Impianto citofonico tradizionale.

**c) Soffitta, sub. 7.**



La soffitta di pertinenza, posta a piano sesto sottotetto, è accessibile dal corridoio comune mediante porta in pannelli in legno. Il locale ha le pareti e soffitto intonacati e pavimentazione in ceramica; Le dimensioni planimetriche interne rilevate sono di circa 3,40 ml. di lunghezza e 4,65 ml. di larghezza, inferiori rispetto a quelle desunte dagli elaborati dello stato legittimato (3,95 ml. x 4,85 ml.).

Si evidenzia infine che l'altezza interna rilevata è variabile da 2,15 ml. a 2,30 ml.

Nel complesso lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto risulta scarso, le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, non si evidenziano opere di manutenzione eseguite, eccezione fatta per l'impianto di generazione e distribuzione del riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%
- Balcone 30%
- Cantina 25%
- Soffitta 25%

	<b>Superf.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. commerciale</b>	<b>Esposiz.</b>	<b>Condizioni di manuten.</b>
Abitazione	83,94 mq	100%	83,94 mq	S-O	Scarso



Balcone	2,15 mq	30%	0,65 mq	S	Scarso
Cantina	7,82 mq	25%	1,96 mq	E	Scarso
Soffitta	18,97 mq	25%	4,74 mq	O	Normale
<b>Totale</b>			<b>91,29 mq</b>		

### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA:**

La costruzione dell'immobile è riconducibile agli anni 60, in seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Sassuolo (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia prot. n. 7497, pratica n. 133 rilasciata il 27/07/1967, per la costruzione di fabbricato a civile abitazione.
- Domanda di Abitabilità presentata il 11/08/1969 e rilasciata il 05/11/1969.

### **DIFFORMITÀ RISCOstrate:**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi legittimati:

- All'interno dell'abitazione la porta della cucina risulta traslata, la porta di una delle due camere risulta spostata e collocata sul lato opposto dell'ingresso; Le 2 pareti di separazione tra la camera e il bagno e tra la sala da pranzo e la cucina sono tramezze con sovrastante trave portante e non pareti portanti piene; La finestra affacciata sul cavedio interno è di larghezza 1,00 ml. e collocata in posizione centrale rispetto alla parete;





- Nella cantina è presente un pilastro al centro del locale in posizione traslata rispetto a quanto legittimato.
- La soffitta presenta dimensioni inferiori rispetto a quelle desunte dagli elaborati dello stato legittimato.

Queste difformità andranno regolarizzate a cura dell'aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria.

Le spese e oneri relativi vengono sommariamente calcolate in complessivi Euro 3.000,00.

---

**QUESITO N. 3.1.**

**STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE  
UNITÀ IMMOBILIARI:**

Le unità immobiliari in oggetto, alla data del sopralluogo risultavano libere e non occupate e nella disponibilità del debitore.

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

---

**QUESITO N. 3.2.**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO  
DELL'ACQUIRENTE:**

Così come descritto nei certificati ipotecari agli atti, e di seguito sommariamente riepilogate:



- **Ipoteca volontaria:** XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; come da atto notarile pubblico XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca della riscossione:** XXXXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.
- **Pignoramento Immobiliare:** XXXXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX.

---

### **QUESITO N. 3.3.**

#### **ESISTENZA DI FORMALITA' E DI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI:**

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta costituito in condominio e amministrato dall'amministratore pro-tempore XXXXXXXXXXXX.

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO**



### **E USO CIVICO:**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

---

### **QUESITO N. 3.4.**

#### **IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:**

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato gli importi delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

---

### **QUESITO N. 3.5.**

#### **CANONE DI LOCAZIONE:**

In relazione a ubicazione, consistenza e in seguito alla consultazione del Valore di Locazione Medio indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si quantifica l'indennità occupazionale in euro 490,00 mensili.

---

### **STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:**



Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona capoluogo per similari abitazioni di tipo civile, con stato conservativo di tipo normale, tra i 1.350,00 €/mq ed i 1.750,00 €/mq. Tuttavia, la consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi ha evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli



stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare e che necessitano di regolarizzazione.

Sarà quindi:

**INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano secondo di fabbricato condominiale oltre a due accessori di pertinenza, cantina a piano interrato e soffitta a piano sesto (sottotetto), posti a Sassuolo (MO), via Papa Giovanni XXIII n.32.**

**Sub. 7 – Abitazione, cantina e soffitta - piano S1-2-6**

Circa 91,29 mq. x € 900,00/mq. = € 82.161,00

---

€ 82.161,00

**A detrarre:**

**Spese tecniche per regolarizzazione mediante pratica in sanatoria, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.**

€ 82.161,00 - € 3.000,00 = € 79.161,00

**Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 79.161,00 - 10% = € 71.244,90

Sommano € 71.244,90

**Arrotondato a € 71.000,00**

**(Euro SETTANTUNOMILA/00)**



Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 febbraio 2023.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

Allegati:

- ALLEGATO A: estratto sintetico riassuntivo;
- ALLEGATO B: documentazione catastale e comunale;
- ALLEGATO C: documentazione fotografica.



## **LOTTO "C":**

### **QUESITO N. 1.**

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano secondo in fabbricato condominiale, posta a Sassuolo (MO) in via Papa Giovanni XXIII n.16.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA:**

Il bene pignorato non risulta essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

---

### **QUESITO N. 2.**

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano secondo in fabbricato condominiale, posta a Sassuolo (MO) in via Papa Giovanni XXIII n.16.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) intestati a:

XXXXXXXXXX.



foglio	partic.	sub.	indirizzo	piano	Cat.	CI	Consist.	Rendita
28	165	20	via Papa Giovanni XXIII n.16	2	A/2	2	6 vani	€ 588,76

**Corrispondenti con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.**

Nei confini quanto all'abitazione: con vano scala e ascensore, con corte comune, con via papa Giovanni XXIII, con ragioni altra proprietà, con ragioni altra particella, salvo altri;

Si rende noto che, dopo aver effettuato ricerche presso il Catasto di Modena, è emerso che l'elaborato planimetrico non è mai stato prodotto. Pertanto, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non è possibile riferire sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.). Sono parti comuni le parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

**PROVENIENZA:**

Come indicato nei certificati ipotecari agli atti, la consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario in virtù XXXXXXXXXXXX, trascritto presso XXXXXXXXXXXX; favore: XXXXXXXXXXXX; contro: XXXXXXXXXXXX.

**PATTI E SERVITÙ:**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.





## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Sassuolo, in Via Papa Giovanni XXIII n.16.

Il fabbricato è collocato in via Papa Giovanni XXIII, sul perimetro del centro storico cittadino, è stato edificato negli anni Sessanta; gli accessi principali sono l'ingresso e il vano scala condominiale che collega tutti i piani, oltre all'androne dei garage che dà accesso alla rampa carrabile per l'interrato; gli accessi sono direttamente accessibili dal fronte strada, sul retro è presente una piccola porzione di area cortiliva comune.

Il fabbricato, ha struttura portante in cemento armato, strutture orizzontali latero cementizie, facciate prevalentemente intonacate, la copertura è piana in latero cemento, rivestita con pavimentazione, è utilizzata come terrazzo da altre proprietà.

L'accesso all'atrio e al vano scala condominiale avviene da Via Papa Giovanni XXIII mediante portone in metallo e vetro; le pavimentazioni dell'ingresso e delle scale sono marmo, le pareti dell'ingresso e del vano scala sono tinteggiate, è presente l'ascensore condominiale che collega solamente i piani Terra, Primo e Secondo.

Al piano interrato, raggiungibile sia con la rampa carrabile che mediante il vano scala è presente la corsia di manovra per le autorimesse.

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione considerata



l'epoca di costruzione; emergono localizzati interventi di ordinaria manutenzione alle parti comuni, ai balconi e alle facciate. Le finiture nel complesso risalgono epoca di costruzione, metà anni '60.

**b) Abitazione, sub. 20.**

L'appartamento in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato ed è così composto: soggiorno (ricavato dall'accorpamento illegittimo di tinello, ingresso e pranzo), cucina, bagno, due disimpegni, due camere da letto, balcone.

Nel disimpegno è presente una scala a chiocciola che collega l'abitazione con un ripostiglio condominiale posto a piano terzo, tale abuso sarà oggetto di messa in pristino.

Sono presenti altre difformità edilizie successivamente descritte, regolarizzabili mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e difformità non sanabili per le quali è necessaria la messa in pristino.

L'altezza interna dell'abitazione è di 3,00 ml.

Nel dettaglio si notano le seguenti caratteristiche:

- Porta di ingresso con seconda anta fissa in legno tamburato di tipo non blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitti intonacati;
- Pavimenti in ceramica in tutti i locali;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;



- Infissi in legno verniciati colore bianco con vetro singolo e tapparelle esterne in legno;
- Porte interne in legno verniciate colore bianco;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Balcone con pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- Caldaia murale a gas autonoma per la produzione di riscaldamento con elementi radianti in alluminio. Si evidenzia che l'acqua calda sanitaria è invece generata dalla caldaia dell'abitazione del piano terzo (sub. 31, stessa proprietà, anch'esso oggetto di esecuzione – Lotto D);
- Impianto citofonico tradizionale.

Nel complesso lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto risulta scarso, le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato, non si evidenziano opere di manutenzione eseguite, eccezione fatta per la piccola manutenzione ordinaria. Si notano distaccamenti dell'intonaco nei soffitti di alcuni locali, causati presumibilmente da infiltrazioni nella pavimentazione della terrazza sovrastante i locali tinello, soggiorno, camera.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%



- Balcone 30%

	<b>Superf.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. commerciale</b>	<b>Esposiz.</b>	<b>Condizioni di manuten.</b>
Abitazione	123,07 mq	100%	123,07 mq	N-S	Scarso
Balcone	15,40 mq	30%	4,62 mq	N	Normale
<b>Totale</b>			<b>127,69 mq</b>		

### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA:**

La costruzione dell'immobile è riconducibile agli anni 60, in seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Sassuolo (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia prot. n. 7376, pratica n. 235 rilasciata il 27/06/1972, per la costruzione di fabbricato a civile abitazione.
- Domanda di Abitabilità presentata il 07/08/1974 e rilasciata il 21/11/1974.
- Autorizzazione Edilizia prot. 3477, pratica 134B del 23/05/2000 per manutenzione alle facciate, intonaco e tinteggiatura.

### **DIFFORMITÀ RISCONTRATE:**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi legittimati e la planimetria catastale:

- La porta di ingresso dal vano scala risulta traslata e collocata sul lato e non adiacente all'ascensore, si accede direttamente al



soggiorno;

- In bagno sono presenti due pareti di contenimento della doccia e della caldaia;
- Complessivamente le dimensioni planimetriche di tutti gli ambienti sono difformi da quanto legittimato, le pareti divisorie interne risultano traslate rispetto gli elaborati licenziati;

Queste difformità andranno regolarizzate a cura dell'aggiudicatario, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria oltre all'aggiornamento della planimetria catastale.

Inoltre:

- Sono stati accorpati senza titolo i locali ingresso, tinello e pranzo mediante la demolizione di due pareti divisorie, creando un unico soggiorno. il nuovo locale non rispetta i requisiti aero-illuminanti;
- È presente una scala a chiocciola in metallo all'interno del disimpegno adiacente alla cucina che da collega l'abitazione con un ripostiglio condominiale posto a piano terzo, e conseguentemente risulta demolita la relativa porzione di solaio tra piano secondo e terzo che dovrà essere ricostruita;
- le due camere da letto risultano maggiori di 25 cm in larghezza verso il confine con la particella 164;
- Si rileva la promiscuità degli impianti energetici: la caldaia murale a gas autonoma presente nell'abitazione produce il solo riscaldamento, in quanto l'acqua calda sanitaria è generata dalla



caldaia dell'abitazione del piano terzo (sub. 31, stessa proprietà, anch'esso oggetto di esecuzione – Lotto D);

Queste difformità andranno regolarizzate mediante la messa in pristino.

Complessivamente le spese e gli oneri relativi vengono sommariamente calcolate in complessivi Euro 11.000,00.

---

### **QUESITO N. 3.1.**

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

L'unità immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo risultava occupata dal debitore che l'ha adibita a propria abitazione.

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

---

### **QUESITO N. 3.2.**

#### **ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Così come descritto nei certificati ipotecari agli atti, e di seguito sommariamente riepilogate:

- **Ipoteca volontaria:** XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; come da atto notarile pubblico XXXXXXXXXXXX.



- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca della riscossione:** XXXXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.
- **Pignoramento Immobiliare:** XXXXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX.

---

### **QUESITO N. 3.3.**

#### **ESISTENZA DI FORMALITA' E DI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI:**

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta costituito in condominio e amministrato dall'amministratore pro-tempore XXXXXXXXXXXX.

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO:**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni



pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

---

**QUESITO N. 3.4.**

**IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:**

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato gli importi delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

---

**QUESITO N. 3.5.**

**CANONE DI LOCAZIONE:**

In relazione a ubicazione, consistenza e in seguito alla consultazione del Valore di Locazione Medio indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si quantifica l'indennità occupazionale in euro 590,00 mensili.

---

**STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza,





appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona capoluogo per similari abitazioni di tipo civile, con stato conservativo di tipo normale, tra i 1.350,00 €/mq ed i 1.750,00 €/mq. Tuttavia, la consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi ha evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare, che necessitano di regolarizzazione e messa in pristino, che l'unità immobiliare pignorata è sprovvista di locali accessori e pertinenze.



Sarà quindi:

**INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano secondo in  
fabbricato condominiale, posta a Sassuolo (MO) in via Papa  
Giovanni XXIII n.16.**

**Sub. 20 – Abitazione - piano 2**

Circa 127,69 mq. x € 850,00/mq. = € 108.536,50

---

€ 108.536,50

**A detrarre:**

**Spese tecniche per regolarizzazione mediante pratica in  
sanatoria, opere di messa in pristino, aggiornamento della  
planimetria catastale.**

€ 108.536,50 - € 11.000,00 = € 97.536,50

**Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per  
l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ € 97.536,50 - 10% = € 87.782,85

Sommano € 87.782,85

**Arrotondato a € 88.000,00**

**(Euro OTTANTOTTOMILA/00)**

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L.



27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 febbraio 2023.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

Allegati:

- ALLEGATO A: estratto sintetico riassuntivo;
- ALLEGATO B: documentazione catastale e comunale;
- ALLEGATO C: documentazione fotografica.



## **LOTTO "D":**

### **QUESITO N. 1.**

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano terzo in fabbricato condominiale, posta a Sassuolo (MO) in via Papa Giovanni XXIII n.16.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA:**

Il bene pignorato non risulta essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

---

### **QUESITO N. 2.**

#### **SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano terzo in fabbricato condominiale, posta a Sassuolo (MO) in via Papa Giovanni XXIII n.16.

#### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è censita catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue.

Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO) intestati a:

XXXXXXXXXX.



foglio	partic.	sub.	indirizzo	piano	Cat.	CI	Consist.	Rendita
28	165	31	via Papa Giovanni XXIII n.16	2	A/2	1	3 vani	€ 247,90

**Corrispondenti con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.**

Nei confini quanto all'abitazione: con vano scala e ripostiglio condominiale, con via papa Giovanni XXIII, con corte comune, con ragioni altra particella, salvo altri;

Si rende noto che, dopo aver effettuato ricerche presso il Catasto di Modena, è emerso che l'elaborato planimetrico non è mai stato prodotto. Pertanto, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non è possibile riferire sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.). Sono parti comuni le parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

**PROVENIENZA:**

Come indicato nei certificati ipotecari agli atti, la consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario in virtù di XXXXXXXXXXXX, protocollo n. XXXXXXXXXXXX.

Precedentemente: Dichiarazione di Successione, XXXXXXXXXXXX, trascritto presso XXXXXXXXXXXX, denuncia presentata all'ufficio del Registro XXXXXXXXXXXX, trascritta presso XXXXXXXXXXXX; favore XXXXXXXXXXXX; contro XXXXXXXXXXXX.



## **PATTI E SERVITÙ:**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nel Comune di Sassuolo, in Via Papa Giovanni XXIII n.16.

Il fabbricato è collocato in via Papa Giovanni XXIII, sul perimetro del centro storico cittadino, è stato edificato negli anni Sessanta; gli accessi principali sono l'ingresso e il vano scala condominiale che collega tutti i piani, oltre all'androne dei garage che dà accesso alla rampa carrabile per l'interrato; gli accessi sono direttamente accessibili dal fronte strada, sul retro è presente una piccola porzione di area cortiliva comune.

Il fabbricato, ha struttura portante in cemento armato, strutture orizzontali latero cementizie, facciate prevalentemente intonacate, la copertura è piana in latero cemento, rivestita con pavimentazione, è utilizzata come terrazzo da altre proprietà.

L'accesso all'atrio e al vano scala condominiale avviene da Via Papa Giovanni XXIII mediante portone in metallo e vetro; le pavimentazioni dell'ingresso e delle scale sono marmo, le pareti dell'ingresso e del vano scala sono tinteggiate, è presente l'ascensore condominiale che collega solamente i piani Terra, Primo e Secondo.

Al piano interrato, raggiungibile sia con la rampa carrabile che



mediante il vano scala è presente la corsia di manovra per le autorimesse.

Il fabbricato si presenta in normale stato di conservazione considerata l'epoca di costruzione; emergono localizzati interventi di ordinaria manutenzione alle parti comuni, ai balconi e alle facciate. Le finiture nel complesso risalgono epoca di costruzione, metà anni '60.

**b) Abitazione, sub. 31.**

L'appartamento in oggetto è posto al piano terzo del fabbricato ed è così composto: tinello/cucina, disimpegno, bagno, camera, terrazzo.

Sono presenti abusi edilizi per i quali è necessaria la messa in pristino descritti successivamente nel dettaglio:

- risulta illegittimamente accorpato il pianerottolo de vano scala e il ripostiglio condominiale all'interno del quale è collocata una scala a chiocciola quale collegamento con l'abitazione al piano secondo.
- l'abitazione risulta accorpata di fatto con l'abitazione adiacente intestata ad altra proprietà.
- Gli impianti tecnologici presenti sono derivati o collegati alle altre unità immobiliari accorpate di fatto.

L'altezza interna dell'abitazione è di 2,50 ml.

Il soffitto dell'abitazione è rivolto verso l'esterno: è un solaio in latero cemento piano con pavimentazione, utilizzato come terrazzo da altre proprietà.

Nel dettaglio si notano le seguenti caratteristiche:



- Porta di ingresso con seconda anta fissa in legno tamburato di tipo non blindato, cancelletto esterno in metallo verniciato;
- Pareti intonacate;
- Soffitti intonacati;
- Pavimenti in ceramica effetto cotto in tutti i locali;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;
- Infissi in legno verniciati colore bianco con vetro doppio e oscuranti in legno;
- Porte interne in legno tamburato verniciato colore marrone;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Terrazzo con pavimentazione in ceramica in pessimo stato e ringhiera in ferro;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia (impianto unito con quello dell'abitazione adiacente, altra proprietà, non oggetto di esecuzione);
- Caldaia murale a gas autonoma per la produzione di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e acqua calda sanitaria. Si evidenzia che la caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria per l'abitazione del piano secondo (sub. 20, stessa proprietà, anch'esso oggetto di esecuzione – Lotto C);
- Impianto citofonico tradizionale.

Nel complesso lo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto risulta normale, le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione





del fabbricato, non si evidenziano opere di manutenzione eseguite, eccezione fatta per la piccola manutenzione ordinaria. Si nota il pessimo stato del terrazzo esterno che presenta il pavimento complessivamente danneggiato, staccato e con segni di infiltrazioni.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%
- Terrazzo 35%
- Terrazzo (eccedenza oltre 25 mq.) 10%

	<b>Superf.</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superf. commerciale</b>	<b>Esposiz.</b>	<b>Condizioni di manuten.</b>
Abitazione	62,97 mq	100%	62,97 mq	N-S	Normale
Terrazzo	25,00 mq	35%	8,75 mq	N	Pessimo
Terrazzo eccedenza	45,59 mq	10%	4,56 mq	N	Pessimo
<b>Totale</b>			<b>76,28 mq</b>		

#### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA:**

La costruzione dell'immobile è riconducibile agli anni 60, in seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Sassuolo (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia prot. n. 7376, pratica n. 235 rilasciata il



27/06/1972, per la costruzione di fabbricato a civile abitazione.

- Domanda di Abitabilità presentata il 07/08/1974 e rilasciata il 21/11/1974.
- Autorizzazione Edilizia prot. 3477, pratica 134B del 23/05/2000 per manutenzione alle facciate, intonaco e tinteggiatura.
- L'unità immobiliare in oggetto è stata ricompresa nella richiesta di Condono Edilizio prot. 17083/1986 rilasciata il 24/08/1993 per il cambio d'uso da locali soffitta ad abitazione.

#### **DIFFORMITÀ RISCOstrate:**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi legittimati:

- Risulta illegittimamente accorpato il pianerottolo de vano scala e il ripostiglio condominiale all'interno del quale è collocata una scala a chiocciola quale collegamento con l'abitazione al piano secondo, sub. 20;
- l'abitazione risulta accorpata di fatto anche con l'abitazione adiacente intestata ad altra proprietà in quanto il pianerottolo condominiale è diventato parte integrante dell'abitazione;
- Gli impianti tecnologici presenti sono derivati o collegati alle altre unità immobiliari accorpate di fatto (sub. 20, stessa proprietà, anch'esso oggetto di esecuzione – Lotto C), (sub. 30, altra proprietà);
- In bagno sono presenti due pareti di contenimento della doccia e della caldaia, la porta di ingresso del locale risulta traslata;



Queste difformità andranno regolarizzate mediante la messa in pristino.

Complessivamente le spese e gli oneri relativi vengono sommariamente calcolate in complessivi Euro 5.000,00.

---

**QUESITO N. 3.1.**

**STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

L'unità immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo risultava occupata dal debitore che l'ha adibita a propria abitazione.

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

---

**QUESITO N. 3.2.**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Così come descritto nei certificati ipotecari agli atti, e di seguito sommariamente riepilogate:

- **Ipoteca volontaria:** XXXXXXXXXXXX, a favore di XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; come da atto notarile pubblico XXXXXXXXXXXX.
- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXXXX.



- **Ipoteca della riscossione:** XXXXXXXXXX, a favore: XXXXXXXXXX e contro: XXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXX.
- **Ipoteca giudiziale:** XXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXX; derivante da XXXXXXXXXX.
- **Pignoramento Immobiliare:** XXXXXXXXXX, a favore XXXXXXXXXX, e contro: XXXXXXXXXX.

---

### **QUESITO N. 3.3.**

#### **ESISTENZA DI FORMALITA' E DI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI:**

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta costituito in condominio e amministrato dall'amministratore pro-tempore XXXXXXXXXX.

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

#### **VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO:**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.



---

**QUESITO N. 3.4.**

**IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI  
MANUTENZIONE:**

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato gli importi delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

---

**QUESITO N. 3.5.**

**CANONE DI LOCAZIONE:**

In relazione a ubicazione, consistenza e in seguito alla consultazione del Valore di Locazione Medio indicato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, si quantifica l'indennità occupazionale in euro 400,00 mensili.

---

**STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi



ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona capoluogo per similari abitazioni di tipo civile, con stato conservativo di tipo normale, tra i 1.350,00 €/mq ed i 1.750,00 €/mq. Tuttavia, la consultazione del Borsino Immobiliare dei Prezzi ha evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare, che necessitano di messa in pristino, che l'unità immobiliare pignorata è sprovvista di locali accessori e pertinenze.

Sarà quindi:



**INTERA PROPRIETÀ di civile abitazione a piano terzo in  
fabbricato condominiale, posta a Sassuolo (MO) in via Papa  
Giovanni XXIII n.16.**

**Sub. 31 – Abitazione - piano 3**

Circa 76,28 mq. x € 850,00/mq. = € 64.838,00

---

€ 64.838,00

**A detrarre:**

**Spese tecniche per regolarizzazione mediante opere di messa  
in pristino.**

€ 64.838,00 - € 5.000,00 = € 59.838,00

**Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per  
l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 59.838,00 - 10% = € 53.854,20

Sommano € 53.854,20

**Arrotondato a € 54.000,00**

**(Euro CINQUANTAQUATTROMILA/00)**

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L.  
27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene  
congruo il valore stimato.



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 febbraio 2023.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

Allegati:

- ALLEGATO A: estratto sintetico riassuntivo;
- ALLEGATO B: documentazione catastale e comunale;
- ALLEGATO C: documentazione fotografica.





**RIEPILOGO DELLA STIMA DEI LOTTI:**

**TOTALE LOTTO A:** € 69.000,00

(Euro SESSANTANOVEMILA/00)

**TOTALE LOTTO B:** € 71.000,00

(Euro SETTANTUNOMILA/00)

**TOTALE LOTTO C:** € 88.000,00

(Euro OTTANTOTTOMILA/00)

**TOTALE LOTTO D:** € 54.000,00

(Euro CINQUANTAQUATTROMILA/00)

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 20 febbraio 2023.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

