

**TRIBUNALE DI MODENA**

Esecuzione Immobiliare n. 271/2022 rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

**promossa da:**

XXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXX)

**contro:**

XXXXXXXXXX

**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. 271/2022 rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

---

XXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXX

---

**RELAZIONE DI STIMA**

**INCARICO:**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 08/11/2023, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 09/11/2023, 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 (sommaria 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 allegare 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 eseguiti e non eseguiti:*

- 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 eseguiti e non eseguiti.*



## **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:**

Per tutti i beni pignorati la documentazione depositata risulta essere conforme.

---

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi e presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio Territorio di Modena, lo scrivente, in data 05/02/2024, 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'Ill.mo Giudice:

### **QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE:**

LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, posto a Carpi (MO), Via Etna n.10.

### **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 appartamento di civile abitazione, ubicato a piano terzo all'interno di fabbricato condominiale, posto a Carpi (MO), Via Etna n.10.

---

### **DESCRIZIONE CATASTALE:**

L'unità immobiliare in oggetto, correttamente richiamata nell'Atto di Pignoramento, è censita catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

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





- XXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX.
- XXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX.

**Foglio 159, Particella 44:**

Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
18	Via Etna n.10	3.	A/2	4	3 vani	€ 379,60

Nei confini quanto all'abitazione, posta a piano terzo: a sud-ovest e a nord-est con ragioni altra proprietà, a sud-est con via Etna, a nord-ovest con vano scale comune, salvo altri;

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Modena, non è presente Elaborato Planimetrico e non risultano costituiti i Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.). Pertanto, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, 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, richiamati nell'atto di provenienza.

---

**PROVENIENZA:**

Come indicato nella relazione notarile allegata agli atti, la consistenza in oggetto è pervenuta agli attuali intestatari in virtù di Atto di Compravendita, rep.n. XXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXX, a ministero Notaio XXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX, trascritto a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXXX reg. particolare, che acquistavano la piena proprietà delle porzioni in oggetto per la



quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

#### **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 della presente relazione peritale è ubicata nel Comune di Carpi (MO), in Via Etna n.10, all'interno di fabbricato condominiale, posto in zona residenziale prossima al centro storico.

Il condominio è composto da sei piani residenziali da piano primo a piano sesto, il piano terra è destinato ad attività commerciali oltre ad una abitazione mentre il piano interrato accessibile dalla rampa esterna è destinato ad autorimesse.

L'accesso al vano scala delle unità residenziali avviene direttamente da via Etna attraverso una scala esterna.

Il fabbricato è stato edificato a metà degli anni settanta, ha struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura, strutture orizzontali latero-cementizie, copertura piana in laterocemento; le facciate sono intonacate.

Dal portone in metallo condominiale si accede al vano scale, all'interno si notano pavimentazioni in ceramica per atrio e disimpegni ai piani e pavimentazione in marmo per le scale oltre a pareti intonacate e tinteggiate. È presente l'impianto di ascensore per il quale l'amministratore informa che l'uso è vincolato al pagamento della quota di subentro da parte del singolo proprietario, l'abitazione staggita non partecipa all'utilizzo.

Complessivamente il condominio risulta in scarso stato conservativo, risultano prive di manutenzioni tutte le parti visibili quali facciate, vano scale, parti comuni.



**b) Abitazione, sub. 18.**

L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato ed è composta da Soggiorno/Pranzo, Disimpegno, Bagno, Camera, 2 Balconi. Dall'analisi dello stato di fatto appare evidente che le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione.

A tal proposito si notano nel dettaglio:

- Porta di ingresso di tipo non blindato;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Soffitto intonacato e tinteggiato;
- Pavimenti in ceramica;
- Rivestimenti ceramici in cucina e bagno;
- Infissi legno verniciato bianco e vetro singolo;
- Avvolgibili in PVC;
- Porte interne di tipo tamburato color legno chiaro;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia privo di dichiarazione di conformità;
- Impianto di riscaldamento centralizzato da generatore posto in centrale termica condominiale e ventilconvettore terminale (impianto ad aria calda);
- Impianto di acqua calda sanitaria autonomo (boiler non presente);
- Impianto citofonico tradizionale;

L'altezza interna è pari a 2,80 ml.

Nel complesso lo stato conservativo si presenta scarso/carente (risulta evidente, la scarsa manutenzione del bene), le pareti e i pavimenti sono ammalorati e mal tenuti, gli infissi interni sono senza maniglie e i balconi sono ricoperti da guano di



volatili;

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

- Abitazione 100%
- Balconi 30%

	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Esposiz	Condizioni di manutenz.
Abitazione	Circa 45,75 mq	100%	Circa 45,75 mq	S-E	Scarso/ Carente
Balconi	Circa 4,12 mq	30%	Circa 1,24 mq	S-E	Scarso/ Carente
<b>Totale</b>	<b>49,87 mq</b>		<b>46,99 mq</b>		

#### **QUESITO N.2.1. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA:**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Carpi (MO), l'ufficio tecnico ha fornito copia dei seguenti titoli edilizi.

- Domanda prot. n. 11574 del 18/06/1974, ornato n. 402/1974 progetto di massima per la costruzione di fabbricato residenziale.
- Licenza Edilizia prot. n. 15530 del 30/08/1974, ornato n. 557/1974, igiene n. 10604/1974, rilasciata il 23/09/1974, costruzione di fabbricato ad uso negozi e mini appartamenti.
- Licenza Edilizia prot. n. 5886 del 08/04/1976, ornato n. 274/1976, rilasciata il 26/04/1976, opere di completamento, costruzione di marciapiedi e recinzione.
- Abitabilità prot. n. 9804 del 24/06/1976.



- Ordinanza di inagibilità n. 51185 del 28/10/2009 posta sull'abitazione in oggetto a causa della chiusura dell'utenza idrica.

---

**QUESITO N.2.2. – DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE:**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'unità immobiliare con lo stato legittimato condominiale, eccezione fatta per quanto di seguito descritto:

A. Difformità regolarizzabili mediante la presentazione di titolo in sanatoria, i relativi costi sono quantificati in euro 3.000,00:

1. allo stato attuale non è presente la parete di separazione tra Pranzo e Cucinotto ma la zona giorno risulta essere un unico ambiente;
2. nel disimpegno è presente un controsoffitto che funge da contenimento dell'impianto di riscaldamento ad aria;
3. la porta di ingresso ha una larghezza di 80 cm. anziché 90 cm indicati nello stato legittimato;

B. Differenze che potrebbero rientrare nelle tolleranze assunte in sede di abitabilità ai sensi dell'art. 19bis comma 1.ter, L.R. 23/2004.

1. le porte interne dei locali pranzo e letto presentano una larghezza di 70 cm, rispetto alla larghezza di 80 cm. indicata sullo stato legittimato;
2. il locale bagno presenta il pavimento su due livelli che non risulta indicato sullo stato legittimato, questa caratteristica che costituisce barriera architettonica, non permette l'utilizzo da parte di persone con ridotta capacità motoria.
3. allo stato attuale non è presente la finestra del cucinotto rivolta sul balcone; presupposto che la medesima finestra non è presente neanche negli altri



appartamenti gemelli collocati su gli altri piani del fabbricato (dal primo al sesto), si fa presente che in assenza di tale finestra non è garantito il requisito di illuminazione/aerazione di 1/8 per i locali principali. Pertanto se da un lato appare possibile che la finestra in oggetto non sia mai stata realizzata per tutti gli appartamenti e tollerato in sede di abitabilità dell'intero fabbricato, è altresì valido affermare che ad oggi il locale soggiorno/pranzo non soddisfa i requisiti necessari per i locali principali.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto dell'immobile e non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

---

#### **QUESITO N. 3.1 - STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente libera, il custode nominato ne detiene le chiavi.

#### **REGIME PATRIMONIALE:**

I debitori esecutati risultano essere in comunione dei beni, come riportato nella relazione notarile agli atti.

---

#### **QUESITO N. 3.2 - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

È tuttora presente l'ordinanza di inagibilità n. 51185 del 28/10/2009, posta sull'abitazione in oggetto a causa della chiusura dell'utenza idrica; l'ufficio tecnico comunale riferisce che l'ordinanza decade alla riapertura del contatore.

Come precedentemente evidenziato l'utilizzo dell'ascensore condominiale è vincolato al versamento della quota di uso e di gestione.



---

**QUESITO N. 3.3 – ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):**

Così come descritti nel Certificato Notarile in Atti, e di seguito sommariamente riepilogate:

- **Ipoteca volontaria** per euro XXXXXXXXXX iscritta a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXX reg. particolare, a garanzia di un mutuo di euro XXXXXXXXXX, a favore della XXXXXXXXXX, annotata di cessione di ipoteca a favore di XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXX reg. particolare, gravante la consistenza immobiliare in oggetto, a carico dei signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXX reg. particolare, a favore di XXXXXXXXXX, gravante la consistenza immobiliare in oggetto, a carico dei signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXX reg. particolare, a favore di XXXXXXXXXX, gravante la consistenza immobiliare in oggetto, a carico dei signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a XXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXX reg. particolare, a favore di XXXXXXXXXX, gravante la consistenza immobiliare in oggetto, a carico dei signori XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX;

**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 – SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (SPESE**



**CONDOMINIALI ORDINARIE):**

Il fabbricato ove è posta l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta costituito in condominio e amministrato dalla società Velvet Studio, nella persona di Fausto Barbanti.

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.

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE:**

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.

---

**QUESITO N. 3.5 – STIMA DEL 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 un canone di locazione pari a euro 350,00 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, attraverso la consultazione di Borsino Immobiliare, e i valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; si





considera nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione, di 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.), risultano nel comune di Carpi, in zona semicentrale/capoluogo per abitazioni di tipo civile, con stato conservativo di tipo normale, tra i 1.050,00 €/mq ed i 1.550,00 €/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno 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 sussistono abusi da regolarizzare mediante pratica in sanatoria.

Sarà quindi:

**INTERA PROPRIETÀ riguardante appartamento di civile abitazione, ubicato a piano terzo all'interno di fabbricato condominiale, posto a Carpi (MO), Via Etna n.10.**

**- Abitazione a piano terzo**

Circa 46,99 mq. x € 1.050,00/mq. = € 49.339,50

---

**A detrarre: spese tecniche per la regolarizzazione delle opere abusive.**

€ 49.339,50 - € 3.000,00 = € 46.339,50



**A detrarre: riduzione del 5% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 46.339,50 - 5% = € 44.022,53

Sommano € 44.022,53

**Arrotondato a € 44.000,00**

**(Euro QUARANTAQUATTROMILA/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, 19 febbraio 2024.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

Allegati:

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

