

**ALLEGATO A:**  
**ESTRATTO SINTETICO RIASSUNTIVO**

Esecuzione Immobiliare n. **247/2023** rge

**FABIO SENTIMENTI**  
**Geometra**

---

via Emilia Est 985 - Modena  
tel. 059 362201  
e-mail. [geometrasentimenti@gmail.com](mailto:geometrasentimenti@gmail.com)  
pec. [fabio.sentimenti@geopec.it](mailto:fabio.sentimenti@geopec.it)



**TRIBUNALE DI MODENA**

Esecuzione Immobiliare n. **247/2023** rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

**LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione con corte annessa e autorimessa di pertinenza, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, posto a Ravarino (MO), Via Parri n.279/A.**

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Le unità immobiliari in oggetto, correttamente richiamate nell'Atto di Pignoramento, sono censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

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

- XXXXXXXX.

- XXXXXXXX.

**Foglio 22, Particella 335:**

Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
9	Via F. Parri n. SNC	T.	C/6	10	25 mq.	€ 65,85
22	Via F. Parri n. 279/A	T.-1.	A/2	3	5 vani	€ 426,08

Nei confini quanto all'abitazione, a piano terra: a nord e a sud con ragioni altra proprietà, a ovest con area pubblica, a est con altra u.i. stessa ditta, salvo altri; a



primo piano: a nord e a est con ragioni altra proprietà, a sud con corte comune, a ovest con corte stessa ditta.

Nei confini quanto all'autorimessa, posta a piano terra: a sud e a est con ragioni altra proprietà, a ovest con ragioni altra proprietà e con altra u.i. stessa ditta, a nord con corte comune.

Nell'elaborato planimetrico, prot. n. 22089 del 05/02/2003, sono presenti e descritti i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) relativi alla particella 335, specificatamente alle unità in oggetto:

Sub. 7: B.C.N.C. area cortiliva comune ai sub. 8-9-10-11-12-13-14-15 del mappale 335.

#### **PROVENIENZA:**

Quella indicata nella relazione notarile allegata agli atti.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

#### **PATTI E SERVITÙ:**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nell'atto di provenienza.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale sono ubicate nel Comune di Ravarino, in Via F. Parri n.279/A, in tranquilla zona residenziale di espansione.

Il fabbricato condominiale è composto da tredici abitazioni oltre pertinenze, è collocato su lotto delimitato da recinzione in pilastri in muratura e inferriata metallica. A piano terra l'area esterna del lotto è in parte di pertinenza esclusiva



delle unità immobiliari con accesso al piano terra e in parte bene comune per l'accesso alle autorimesse; sono organizzate a verde o pavimentate in autobloccanti.

Sul prospetto principale del fabbricato, attraverso un accesso pedonale si accede all'ingresso e al vano scala condominiale (non di pertinenza).

Mentre sul fianco del fabbricato rispetto alla strada pubblica si accede all'abitazione sub. 22, (accesso autonomo).

Il fabbricato è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata nel 2001, ha ottenuto l'abitabilità nel 1993; ha struttura in muratura portante, struttura orizzontale latero cementizia, struttura di copertura in latero cemento a falde con manto di copertura in tegole; le facciate sono in mattoni faccia a vista con specchiature intonacate.

Nel complesso gli esterni del fabbricato, l'area cortiliva comune, si dimostrano in normale stato di manutenzione e conservazione.

Su via Parri si noti inoltre la presenza di parcheggi pubblici collocati prospicienti all'ingresso, oltre alla presenza nelle vicinanze del lotto di un parco pubblico allestito a verde con spazi ricreativi.

#### **a) Garage, sub. 9.**

Il garage, posto a piano terra, è accessibile dall'area cortiliva comune con accesso da via Berlinguer; è dotato di portone di accesso di tipo basculante in metallo, presenta pavimentazione in ceramica, impianto elettrico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in discreto stato di conservazione. Si noti anche la presenza di lavanderia/lavatoio nella zona sottoscala.

L'altezza interna è pari a 2,74 ml.

Il locale è stato oggetto di abuso edilizio in quanto è stato frazionato per creare



nella seconda parte del garage una stanza da letto autonoma, collegata all'ingresso dell'abitazione mediante porta REI antincendio; pertanto il garage è stato conseguentemente ridotto e non rispetta le dimensioni minime. Questa unità immobiliare dovrà essere oggetto di rimessa in pristino.

**b) Abitazione, sub. 22.**

L'appartamento in oggetto è posto a piano terra e primo. A piano terra è composto da area cortiliva esclusiva, ingresso e vano scala con il quale si accede al piano primo dove sono presenti un soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone.

L'altezza interna dei locali abitabili è pari a 2,75 ml.

Nella zona dell'angolo cottura è stata demolita e modificata una porzione della parete divisoria della cucina che dovrà essere oggetto di ripristino.

Le finiture interne all'alloggio risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato. Nel dettaglio si notano:

- Porta di ingresso del tipo blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitto intonacato;
- Pavimenti in monocottura ceramica nella zona giorno, disimpegno e bagno;
- Scala rivestita in granito e parapetto in ferro;
- Rivestimenti in bicottura ceramica in cucina e bagno;
- Pavimento in parquet verniciato nelle camere da letto;
- Infissi in legno mordenzati color noce con vetrocamera termoisolante;
- Scuri esterni in legno verniciato;
- Porte interne del tipo tamburato tinto noce;



- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas posta nel locale bagno, elementi radianti in alluminio;
- Impianto citofonico tradizionale;

Le finiture interne risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato, anni 2000/2002, nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione si presenta discreto, sono presenti normali segni di usura.

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%
- Area cortiliva esclusiva 15%
- Garage 50%

Abitazione, piano terra e piano primo, mq. commerciali. 93,97.

Garage, piano terra, mq. commerciali. 14,43 (mq. 30,86 x 50%).

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

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Ravarino (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n.278 prot. 8203 del 28/12/2000, ritirata il 21/04/2001 per costruzione di fabbricato a civile abitazione.
- Cambio di intestazione n.138 prot.4962 del 21/06/2001 alla Concessione edilizia n.278/2000.



- Cambio di intestazione n.259 prot.8537 del 14/11/2001 alla Concessione edilizia n.278/2000.
- Concessione edilizia in Variante n.217 del 04/11/2002, ritirata il 08/03/2003 per successive modifiche alla costruzione di fabbricato a civile abitazione.
- Domanda di Abitabilità n.217 presentata il 12/03/2003 – ASSENTITA.

#### **DIFFORMITÀ EDILIZIE RISCONTRATE:**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato le seguenti difformità dello stato di fatto rispetto allo stato legittimato comunale e le planimetrie catastali:

- Frazionamento abusivo del garage per creare una stanza da letto autonoma, collegata all'ingresso dell'abitazione, con conseguente riduzione del garage e la perdita delle caratteristiche dimensionali minime. I costi complessivi per la messa in pristino sono sommariamente quantificati in euro 4.500,00.
- Modifica abusiva dell'angolo cottura in quanto è stata demolita e modificata una porzione della parete divisoria della cucina che dovrà essere oggetto di ripristino. I costi complessivi per la messa in pristino sono sommariamente quantificati in euro 500,00.

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

Le unità immobiliari in oggetto risultano attualmente occupate ed utilizzate dai soggetti debitori, che le hanno adibite ad abitazione principale.

#### **REGIME PATRIMONIALE:**

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

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



Il terreno sul quale sorge il fabbricato in cui sono collocate le unità immobiliari in oggetto, rientra in una lottizzazione residenziale regolata dalla convenzione stipulata con il XXXXXXXXXXXX in virtù di atto del XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX, rep. n. XXXXXXXXXXXX, registrato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXXXX, trascrizione n. XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX.

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

Quelle descritte nel Certificato Notarile in atti.

**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.

**SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE (SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE):**

Il fabbricato ove sono poste le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di stima è denominato "Condominio Uranio".

Su richiesta del CTU, l'amministratore condominiale pro-tempore, in data 03/06/2024 ha comunicato un preventivo per l'annualità dal 01/01/2024 al 31/12/2024 pari a euro 467,16 complessivi. Di questo importo, nel momento della comunicazione, risultava scaduta la prima rata.

Non risultano deliberate spese di manutenzione straordinarie.

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE:**

L'amministratore sempre in data 03/06/2024, riferisce un saldo negativo al 31/12/2023, pari ad euro 72,02.

**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 500,00 mensili.

**STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:**

- **Abitazione con garage**

Circa 108,40 mq. x € 1.350,00/mq. = € 146.340,00

**A detrarre: spese tecniche per la regolarizzazione delle opere abusive e aggiornamento delle planimetrie catastali.**

€ 146.340,00 - € 5.000,00 = € 141.340,00

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

€ 141.340,00 - 10% = € 127.206,00

Sommano € 127.206,00

**Arrotondato a € 127.000,00**

**(Euro CENTOVENTISETTEMILA/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, 29 agosto 2024.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

