

**TRIBUNALE DI MODENA**

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

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

**promossa da:**

**XXXXXXXXXX**

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

**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. 247/2023 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 08/04/2023, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 09/04/2023, 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 (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 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 Ravarino e presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio di Modena, lo scrivente, in data 30/05/2023, 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 con corte annessa e autorimessa di pertinenza, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, posto a Ravarino (MO), Via Parri n.279/A.

### **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 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:

- 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 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.

Sono inoltre 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 XXXXXXXXXXXX, rep.n. XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX, a ministero XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, trascritto a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX al n. XXXXXXXXXXXX, che acquistavano la piena proprietà delle porzioni in oggetto per la quota di XXXXXXXXXXXX.

#### **PATTI E SERVITÙ:**

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

---

#### **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%

	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Esposiz	Condizioni di manutenz.
Abitazione	Circa 89,47 mq	100%	Circa 89,47 mq	S-O	Normale
Balconi	Circa 8,30 mq	30%	Circa 2,49 mq	S	Normale
Corte esclusiva	Circa 13,40 mq	15%	Circa 2,01 mq	N	Normale
Garage	Circa 30,86 mq	50%	Circa 14,43 mq	N	Normale
<b>Totale</b>			<b>108,40 mq</b>		

#### **QUESITO N.2.1. 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.

---

### **QUESITO N.2.2. – 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.

---

### **QUESITO N. 3.1 – 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.

---

**QUESITO N. 3.2 – ESISTENZA DI FORMALITA', 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.

---

**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 n. XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX** a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto: XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX) e contro: XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX; per Euro XXXXXXXXXXXX di cui Euro XXXXXXXXXXXX per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata XXXXXXXXXXXX, come da atto notarile pubblico a rogito XXXXXXXXXXXX, Notaio in XXXXXXXXXXXX, in data XXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXX.
- **Pignoramento Immobiliare n. XXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXX** a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, (domicilio eletto: XXXXXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXX) e contro XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, Pubblico Ufficiale: XXXXXXXXXXXX, in data XXXXXXXXXXXX rep. XXXXXXXXXXXX.



#### **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 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.

---

#### **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 500,00 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 Mirandola, in zona Semicentrale per abitazioni di tipo civile, con stato conservativo di tipo normale, tra i 900,00 €/mq ed i 1.350,00 €/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 per i quali è necessaria la messa in pristino.

Sarà quindi:

**INTERA PROPRIETÀ** riguardante 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.



- **Abitazione a piano terra e primo**

Circa 93,97 mq. x € 1.350,00/mq. = € 126.859,50

- **Autorimessa a piano terra**

Circa 14,43 mq. x € 1.350,00/mq. = € 19.480,50

---

€ 146.340,00

**A detrarre: spese tecniche per la messa in pristino delle opere abusive.**

€ 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



Allegati:

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

