

TRIBUNALE DI MODENA

MODENA, 11/11/2022

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 432/2021

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott.ssa Lucchi Giulia

Esecutato :

[REDACTED]

Procedente :

[REDACTED]

Oggetto : Appartamento di tipo civile, una soffitta e una autorimessa
in Strada Statale Sud n. 215
loc. S. Giacomo Roncole – Mirandola (MO)

C.T.U. : Maurizio geom. Bignardi
con studio in Modena, V.le Antonio Gramsci n. 387 - Tel. 059/6233584
SDI: M5UXCR1 - C.F.: BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364
e-mail: maurizio@studiodelcantone.it - PEC: maurizio.bignardi@geopec.it



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'III.mo Sig. Giudice Delegato alla E.I. n. 432/2021, veniva incaricato in data 02/08/2022 per identificare, descrivere e valutare, nonché verificare la conformità edilizia di un'abitazione di tipo civile, di una soffitta e di una autorimessa, posta in località S. Giacomo Roncole – Mirandola (MO), in Strada Statale Sud n. 217, con termine massimo per il deposito della ctu il 20/11/2022.
Prossima udienza il 20/12/2022.

A seguito del giuramento in data 08/08/2022, alle verifiche svolte negli uffici competenti in data 12/09/2022 e del sopralluogo eseguito in data 26/10/2022, il perito espone quanto segue.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di: *Mirandola (MO)*

ditta: *...*

nato a (...) il ...

c.f. ...

Proprietà per 1000/1000

unità identificate: *al foglio 152, m.le 386,*

. sub.5 (Autorimessa), Strada Statale Sud n. 215, PT, C/6, cl.4, cons. 28 mq, Sup. Cat. 28 mq, r.c. € 92,55;

. sub.18 (Abitazione e soffitta), Strada Statale Sud n. 215, int. 6, P2-P3, A/2, cl.3, cons. 6 vani, Sup. Cat. 115 mq, r.c. € 666,23.

Sono comprese le parti comuni indicate sull'elaborato planimetrico in atti prot. n. 3222 del 01/06/1998, con i seguenti identificativi al m.le 386:

. sub. 1 B.C.N.C. – (percorso carrabile comune) ai subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 del m.le 386 con diritto di passaggio per le u.i. del m.le 380;

. sub. 2 B.C.N.C. – (percorso pedonale comune) ai subb. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20



del m.le 386 con diritto di passaggio per le u.i. del m.le 380;

. sub. 3 B.C.N.C. – (area cortiliva comune) a tutte le u.i. del m.le 386;

. sub. 4 B.C.N.C. – (ingresso PT, vano tecnico PT, scale da PT a P3, disimpegno ai piani e corridoi al P3), comuni a tutte le u.i. del m.le 386.

Si segnala che:

. l'esecutato è deceduto il 22/10/2011 e non risulta volturata l'intestazione;

. nell'unità autorimessa, non si rilevano graficamente le finestre sulla facciata principale;

. nella soffitta, posta al piano terzo, sono state indicate in modo errato le altezze interne, l'altezza rilevata in gronda è di H. 80 anziché H. 35, mentre l'altezza in colmo è H. 260 anziché H. 250;

. nell'appartamento si rileva l'altezza interna H. 275 anziché H. 270;

. l'area cortiliva comune sub.3, all'interno dell'elaborato planimetrico individua sia l'area verde ad uso giardino che l'area a parcheggio condominiale;

. l'elenco subalterni nella banca dati non riporta le specifiche (diritti ed elenco a cui sono asserviti i B.C.N.C.) dell'elaborato depositato prot. 3222/98;

. nell'insieme le planimetrie in atti in riferimento all'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n.78), e la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia, non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie in atti.

B. CONFINI

L'unità autorimessa posta al piano terra confina con: vano tecnico comune (m.le 386/4); area cortiliva comune su tre lati (m.le 386/3); ragioni ... (m.le 386/6); salvo altri.

L'unità abitazione posta al piano secondo confina con: vano scala comune (m.le 386/4); area cortiliva comune su tre lati (m.le 386/3); ragioni ... (m.le 386/19); salvo altri.

L'unità soffitta posta al piano terzo ed ultimo, confina con: corridoio comune (m.le 386/4); area cortiliva comune su due lati (m.le 386/3); ragioni ... (m.le 386/14); ragioni ... (m.le 386/15); salvo altri.



C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

All'esecutato l'immobile in oggetto è pervenuto con atto di vendita del notaio dott. Di Maria Italo di Mirandola (MO) del 13/01/2005 rep. n.175.606/11.202, registrato a Mirandola in data 18/01/2005 al n. 78 serie 1T e trascritto a Modena il 21/01/2005 ai num. 2.166/1.332, dal quale non si rilevano indicazioni sulla servitù o diritto di passaggio sui subb. 1 e 2 come specificato sull'elaborato planimetrico 3222/98, in favore del m.le 380 ne sull'uso dei parcheggi di pertinenza insistenti sul sub.3.

Per quanto riguarda le formalità a carico, non si evidenziano particolari pregiudizievoli, pertanto si faccia riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva del notaio dott.ssa Giulia Barbagallo.

Attualmente l'immobile risulta essere occupato da inquilino dal 2013 senza regolare contratto di locazione o comodato registrato, secondo quanto indicato dall'inquilino lo occupa per accordo verbale con il figlio dell'esecutato, al canone di locazione mensile di 300,00 euro.

D. CONFORMITA' ALLA L.47/85 E SUCCESSIVE

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante le unità immobiliari in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mirandola (MO):

- . Concessione edilizia prot. n.8228/1995 del 11/05/1995 rilasciato dal Comune il 25/07/1995 e ritirato il 28/09/1995, per la costruzione di edificio residenziale ad 8 alloggi ed 1 negozio e demolizione di un fabbricato esistente, in Strada Statale Sud;
- . Concessione edilizia in Variante prot. n.21925/1996 del 21/11/1996, per variante alla costruzione di un edificio ad 8 alloggi (fabbricato B), in Strada Statale Sud;
- . Concessione edilizia in Variante ai sensi dell'art. 15 L. 47/85 prot. n.10121/1998 del 04/06/1998, per variante ai sensi dell'art. 15 L. 47/85 a realizzazione di edificio residenziale ad 8 alloggi e demolizione di un fabbricato esistente, in Strada Statale Sud;
- . Abitabilità prot. n.19659/1998 del 27/10/1998, rilasciata in silenzio assenso per decorrenza dei termini in data 11/12/1998 del prot. capofila n.8228/1995, per la



costruzione di edificio residenziale ad 8 alloggi ed 1 negozio (convalida 14/12/1998), in Strada Statale Sud.

I protocolli sopra citati non sono stati visionati in quanto non disponibili per inagibilità dell'archivio comunale post terremoto 2012 e, come da comunicazione del 12/09/2022 che si allega, non sarà possibile recuperare gli atti / progetti depositati. Si allegano in quanto recuperati i soli titoli edilizi, la concessione edilizia n. 8228/95, e la concessione in variante art.15 n. 10121/98, il collaudo delle opere di urbanizzazione e la comunicazione dei termini decorsi della richiesta di abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano le seguenti incongruenze e difformità tra le planimetrie catastali del 01/06/1998 agli atti e lo stato attuale:

- . nell'unità autorimessa, non si rilevano graficamente le finestre sulla facciata principale, ma si ritiene solo un graficismo non leggibile nella scala di rappresentazione del catastale;
- . nella soffitta, posta al piano terzo, sono state indicate in modo errato le altezze interne, l'altezza rilevata in gronda è di H. 80 anziché H. 35, mentre l'altezza in colmo è H. 260 anziché H. 250, si ritiene che la media aritmetica delle altezze confermi il locale come accessorio e quindi eventualmente da considerarsi nella "Tolleranza costruttiva" L.R. 23/2004, infine risulta posizionata la caldaia ed è presente un corpo riscaldante che non è previsto per i locali di servizio e dovrà essere rimosso;
- . nell'appartamento si rileva l'altezza interna H. 275 anziché H. 270, rientrante nella tolleranza D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

E. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile risulta collocato ai in zona periferica, esattamente in zona periferica sud, località S. Giacomo Roncole, individuato nelle tavole di RUE, nell'ambito urbano AUC_3 – Ambiti consolidati di impianto recente, di norma costituiti da tessuti omogenei di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (art. 4.2.5 RUE), la zona è dotata di ogni infrastrutture e servizi, l'unità eseguita è posta in un fabbricato ad uso prevalentemente a civile abitazione, denominato "Condominio via Statale Sud 217".

L'edificio residenziale composto di quattro piani fuori terra senza ascensore si trova in Strada Statale Sud, ed ha un accesso pedonale ed uno carraio, con diritto di passaggio in



favore del fabbricato adiacente m.le 380, ha una struttura portante in c.a., tamponature in muratura, i prospetti sono a mattoni a faccia vista. Il tetto è in latero cemento con copertura in tegole.

L'area esterna comune è completamente recintata, ed è presente una ampia zona verde piantumata e un'area parcheggio condominiale per 8 unità. Antistante all'area condominiale è presente un'area a parcheggio pubblico, m.le 387, di proprietà del costruttore.

Il condominio risulta in normale stato manutentivo ad eccezione del pavimento del marciapiede.

L'autorimessa, posta al piano terra, ha una pavimentazione in gres carrabile, il portone d'ingresso ha l'apertura a bascula manuale in metallo e piccoli finestrini sovrastanti alla bascula, oltre alle finestre in alluminio, infine dispone di un angolo con lavandino.

L'appartamento, posto al piano secondo, è così composto da ingresso su soggiorno pranzo con balcone, un piccolo cucinotto con balcone che collega anche una camera da letto, un disimpegno, tre camere da letto e due bagni di cui uno cieco. Ha la pavimentazione in piastrelle di gres nella zona giorno e corridoio mentre nelle camere da letto in parquet; i rivestimenti in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura; le porte interne in legno tamburato; la porta d'ingresso blindata; le finestre in legno/alluminio con vetro camera e tapparelle in pvc. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo a termo dove la caldaia è stata installata in soffitta e l'aria climatizzata.

La soffitta, posta al piano terzo ed ultimo, ha una pavimentazione in gres, la porta d'ingresso al vano è in legno tamburato; la finestra in alluminio con vetro camera; al suo interno si trova la caldaia e un termo che come già detto dovrà essere rimosso.

F. STIME ED OSSERVAZIONI

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili, applicato alla superficie commerciale in base alle consuetudini locali, calcolata sulla documentazione in possesso, conoscendo i prezzi praticati in contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, con i prezzi ancora in diminuzione per immobili poco recenti, il perito è in grado di formulare la seguente stima.



valore e consistenza immobiliare:

.sub. 5 (Autorimessa mq. 35,85 x 50%) = 17,92 mq.

.sub. 18 (Appartamento mq. 110,67 + Balconi mq 10,74 x 50% + Soffitta mq 24,23 x 25%) = 122,10 mq.

Totale 140,02 mq arrotondato a 140,00 mq

L'immobile è stato acquistato nel 2005. I valori unitari di mercato rilevanti delle abitazioni usate, i cui attuali prezzi di mercato in zona oscillano tra 900,00 € ed i 1.200,00 €/mq, mentre i valori OMI (quotazione del primo semestre 2022), per immobili di civile abitazione con stato conservativo normale, oscillano invece tra 900,00 € e i 1.300,00 €/mq..

Lo scrivente considerato quanto sopra indicato, assume il più probabile valore medio unitario di 950,00 €/mq per l'unità abitativa e suoi accessori (autorimessa e soffitta), e al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita è apportata una riduzione del valore pari al 10%, in relazione alle previsioni ancora negative per la zona.

Pertanto, si stabilisce quanto segue:

$$855,00 \text{ €/mq.} \times 140,00 \text{ mq.} = 119.700,00 \text{ €}$$

Il perito segnala inoltre che in base al rendiconto condominiale, consuntivo ordinario 2020/2021 e preventivo gestione ordinaria anno 2021/22, verbale di assemblea del 15/07/2021, la proprietà sulla scorta della sua quota millesimale pari a 162,00 ‰ è scoperta per una somma pari a 11.060,90 € (8.251,37 quota proprietario + € 2.809,56 quota inquilino) da portare in riduzione al valore finale.

$$119.700,00 \text{ €} - 11.060,90 \text{ €} = 108.639,10 \text{ €}$$

G. INDENNITA' OCCUPAZIONALE

Poiché l'immobile è occupato da un inquilino senza regolare contratto, locazione non regolarmente costituita, si determina qui l'importo dell'indennità occupazionale relativa al bene oggetto di espropriazione. Il valore più favorevole e prudenziale di una locazione ad uso abitativo a canone concordato secondo le indicazioni dell'Accordo Territoriale del Comune di Mirandola n. 431 del 09/12/1998 e s.m.i., ancora valido, secondo i parametri della zona Suburbana + Rurale, delle fascia massima, e delle superficie oltre a 90 mq., il canone mensile oscilla tra i 485,00 € e 560,00 €/mensili, mentre il canone medio rilevato da OMI nel semestre 1/2022, ha un range tra i 3,70 €/mq ed i 5,50 €/mq x mese, e non ci sono significati valori di locazione del mercato libero da prendere a riferimento.



Lo scrivente pertanto stabilisce quale valore più probabile del canone di locazione dell'appartamento, soffitta e dell'autorimessa, **485,00 €/mese** per la complessiva superficie commerciale di mq. 140.

H. CONCLUSIONI VALORE IMMOBILIARE

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile, la sua dimensione e della sua ubicazione, tenuto conto delle considerazioni espresse, il perito esprime, per l'immobile in oggetto e le parti comuni per legge del fabbricato, il seguente valore prudenziale arrotondato, calcolato sulla superficie commerciale complessiva di 140,00 mq, e millesimi pari a 162,00 ‰, di 108.500,00€ (centoottomilaecinquencento/00 euro).

I. ALLEGATI

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

Modena, li 11/11/2022

Il C.T.U.
Maurizio Bignardi

