

TRIBUNALE DI MODENA

E.I. n° 214/2024

Procedimento di esecuzione immobiliare
promossa da XXXXXXXXXXXX
contro Sig. XXXXXXXXXXXX
Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello

PERIZIA TECNICO – ESTIMATIVA
Rev01

Modena, 10 Febbraio 2026

Il C.T.U.

Ing. Irene Pellitteri



Premessa

La scrivente provvede, con la presente, a integrare e sostituire la precedente perizia depositata in data 20/01/2026 su PCT.

In particolare, l'integrazione viene specificata al paragrafo 3.2 del presente documento.



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto in data 26/06/2025 nominava esperto estimatore la scrivente Ing. Irene Pellitteri, nata a Bologna (BO) il 04/01/1989, residente a Modena (MO) in via Luigi Gordigiani n.66, CF PLLRNI89A44A944J, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 3313 dal 12/02/2015, la quale in data 10/07/2025 ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento tramite PCT.

1) Controllo preliminare della documentazione

La documentazione depositata dal creditore precedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- verbale di pignoramento del 28/08/2024 n. rep. 6403 notificato da Ufficiale Giudiziario
- nota di trascrizione del pignoramento R.G. n. 26069, R.P. n. 19519 Presentazione n. 10 del 06/09/2024
- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano redatto in data 09/09/2024 riportante la verifica delle provenienze e formalità nel ventennio antecedente il pignoramento. Dal certificato emerge quanto segue:
 1. le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Fabbricati di Mirandola (MO), Foglio 107, Particella 268, Sub 17 (appartamento) e Sub 8 (autorimessa)
 2. le unità in oggetto risultano intestate come segue:

Foglio 107, Particella 268, Sub 17	XXXXXXXXXXXX(piena proprietà 1/1)
Foglio 107, Particella 268, Sub 8	XXXXXXXXXXXX(piena proprietà 1/1)

3. come riportato nella certificazione notarile, nel ventennio preso in esame, alla data del 06/09/2024, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:
 - A **XXXXXXXXXXXX**, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mirandola Foglio 107 Particella 268 Sub. 17 e Particella 268 Sub. 8 è pervenuta per atto di compravendita del 18/03/2008 Numero di repertorio 251766/29414 Notaio VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO) trascritto il 14/04/2008 nn. 11141/7213 da potere di **F.D.O. IMMOBILIARE S.R.L.** Sede MIRANDOLA (MO) Codice fiscale 02881240366;
 - A **F.D.O. IMMOBILIARE S.R.L.**, la quota dell'intero in piena proprietà del terreno su cui sorgono gli immobili oggetto di procedura, già identificati Mirandola Foglio 107 Particella 254 è pervenuta per atto di compravendita del 03/02/2004 Numero di repertorio 68675/18353 Notaio POGGIOLI LEONE Sede FINALE EMILIA (MO) trascritto il 23/02/2004 nn. 5190/3587 da potere di YYYYYY Nata il 25/12/1935 a MOGLIA (MN) Codice fiscale YYYYYY, YYYYYY Nato il 08/11/1961 a MIRANDOLA (MO) Codice fiscale YYYYYY, YYYYYY Nata il 08/11/1961 a MIRANDOLA (MO) Codice fiscale YYYYYY;
4. come riportato nella certificazione notarile, nel ventennio preso in esame, gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



- **ISCRIZIONE NN. 11142/2667 del 14/04/2008**
 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/03/2008
 - Numero di repertorio 251767/29415 Notaio VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO)
 - A favore di: BANCA ITALEASE S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00846180156
 - Contro: XXXXXXXXXXXX
 - Capitale: € 95.000,00 - Totale: € 190.000,00 - Durata: 25 anni
 - Grava su: Mirandola Foglio 107 Particella 268 Sub. 17 e Particella 268 Sub. 8
 - **ISCRIZIONE NN. 19093/3250 del 26/07/2017**
 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/05/2016
 - Numero di repertorio 482 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
 - A favore di: CASSA EDILI ED AFFINI DELLA PROVINCIA DI MODENA Sede MODENA Codice fiscale 80015510367 (Richiedente: GUIDETTI GIORGIO)
 - Contro: XXXXXXXXXXXX
 - Capitale: € 2.159,75 - Totale: € 6.159,75
 - Grava su: Mirandola Foglio 107 Particella 268 Sub. 8 e Particella 268 Sub. 17
 - **TRASCRIZIONE NN. 26069/19519 del 06/09/2024**
 - Nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/08/2024
 - Numero di repertorio 6403 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA
 - A favore di: XXXXXXXXXXXX Sede ROMA Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
 - Contro: XXXXXXXXXXXX
 - Grava su: Mirandola Foglio 107 Particella 268 Sub. 8 e Particella 268 Sub. 17
5. come riportato nella certificazione notarile, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, alla data del 06/09/2024, emerge quanto segue:
- **Catasto fabbricati di MIRANDOLA (MO), Foglio 107 Particella 268 Subalterno 17**
 - Natura A2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani
 - Superficie Totale: 59 mq (Totale escluse aree scoperte 57 mq)
 - Rendita catastale: Euro 232,41
 - Indirizzo: VIA SAN MARTINO CARANO n. 74/B Piano 1
 - Intestato a: XXXXXXXXXXXX (piena proprietà 1/1)
 - Dati derivanti da: Costituzione (17/10/2006), Rettifica intestazione (03/11/2006), Variazione classamento (07/03/2007), Variazione per diversa distribuzione spazi interni/ristrutturazione (13/12/2016), Variazione nel classamento validata (13/11/2017).
 - **Catasto fabbricati di MIRANDOLA (MO), Foglio 107 Particella 268 Subalterno 8**
 - Natura C6, Classe 6, Consistenza 15 mq



- Superficie Totale: 17 mq (Totale escluse aree scoperte 17 mq)
- Rendita catastale: Euro 68,17
- Indirizzo: VIA SAN MARTINO CARANO Piano T
- Intestato a: XXXXXXXXXXXX(piena proprietà 1/1)
- Dati derivanti da: Costituzione (17/10/2006), Rettifica intestazione (03/11/2006), Variazione classamento validata (07/03/2007), Superficie di impianto (09/11/2015).

6. dal certificato anagrafico di stato civile, il Sig. XXXXXXXXXXXX, nato il 07/10/1986 in Mirandola (MO), CF XXXXXXXXXXXX, risulta di stato libero.

2) Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

La presente relazione ha per oggetto la stima della proprietà immobiliare indicata nell'atto di pignoramento del 28/08/2024 n. rep. 6403, trascritto il 06/09/2024. R.G. n. 26069, R.P. n. 19519. Trattasi di un appartamento ad uso residenziale al piano primo e di autorimessa al piano terra. Il bene è situato nel Comune di Mirandola (MO), via San Martino Carano 74/B, e distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 107, Mappale 268

- Subalterno 17, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 59 (escluse aree scoperte: mq 57), rendita Euro 232,41
- Subalterno 8, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 15 mq, superficie catastale totale mq 17 (escluse aree scoperte: mq 17), rendita Euro 68,17

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato:

Foglio 107, Particella 268, Sub 17	XXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1
Foglio 107, Particella 268, Sub 8	XXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXX piena proprietà 1/1

Il bene oggetto del pignoramento ha destinazione d'uso abitativa e, secondo quanto stabilito dall'art. 10 D.P.R. 63/1972, la vendita immobiliare non risulta soggetta a IVA.

Il bene oggetto del pignoramento, composto da appartamento e autorimessa, costituisce un unico lotto.

L'appartamento ha libero affaccio a Nord e Ovest, mentre a Est confina con il vano scala condominiale e a Sud confina con l'unità immobiliare adiacente. L' autorimessa ha affaccio libero a Ovest, mentre confina a Nord, Sud ed Est con le unità immobiliari adiacenti.



3) Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto e stima

Descrizione sommaria

Il lotto è composto da un appartamento e un'autorimessa, catastalmente identificate rispettivamente al Foglio 107, Mappale 268, Subalterno 17 e 8. Il lotto è ubicato in un fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Mirandola (MO), in via San Martino Carano 74/B. L'appartamento è al piano primo ed è composto da soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera e bagno. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale. L'autorimessa è ubicata al pianoterra e l'accesso avviene dal cortile condominiale.

Il lotto si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Il fabbricato cui il lotto appartiene si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Il lotto è ubicato a meno di 2 km di distanza dal centro di Mirandola, nella frazione di San Martino Carano posta a Ovest della città di Mirandola.

Descrizione analitica

- Descrizione analitica del bene

L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera e bagno. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 2,70. L'appartamento si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Completa il lotto un'autorimessa posta al piano terra con altezza interna pari a 2,40 m. Nella seguente tabella si riporta la composizione del bene.

Locale	Esposizione (*)	Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie lorda	Coefficienti	Superficie commerciale
Soggiorno	O	23,00 mq		45,95 mq	100%	45,95 mq
Disimpegno	/	2,95 mq				
Camera	O	15,00 mq				
Bagno	N	5,00 mq				
Balcone	O		5,00 mq	5,00 mq	30%	1,50 mq
Autorimessa	O		15,30 mq	15,30 mq	50%	3,06 mq

(*) N= nord, S= sud, E=est, O=ovest, NE=nord est, NO= nord ovest, SE= sud est, SO= sud ovest

L'appartamento è sito all'interno di un fabbricato ad uso residenziale con strutture verticali in pilastri e travi di cemento armato, tamponamenti in muratura e solai in laterocemento. Le condizioni di manutenzione dell'intero fabbricato sono ottime. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Internamente, l'appartamento presenta tramezzature in laterizio forato, il tutto intonacato e tinteggiato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con doppio vetro, porte interne in legno. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portoncino blindato dal vano scala comune. L'impianto idrosanitario si presenta in buone



condizioni; l'impianto di condizionamento è costituito da una pompa di calore per riscaldamento a pavimento e raffrescamento mediante fan coil incassati nelle pareti. L'impianto elettrico si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

3.1: Regime urbanistico edilizio

Il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

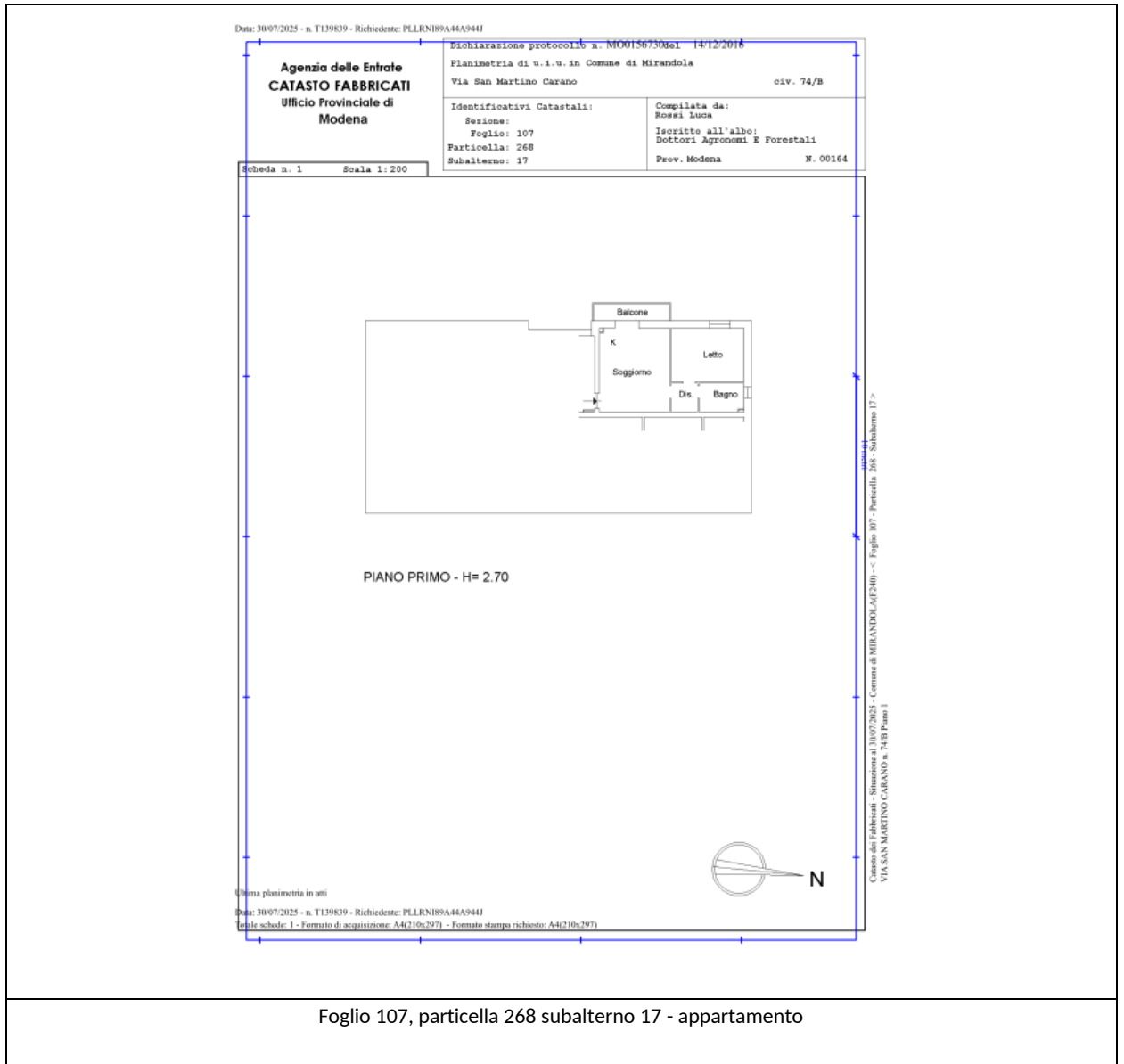
- MUDE SISMA 2012 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO CONDOMINIALE ubicato a Mirandola (MO) in via San Martino Carano n. 74 (RIF. PRATICA N.0508) prot. n. 12084/6.3 del 12/04/2014
- Ordinanza N. 0452, prot. 23619/6.3 del 23/07/2014 avente ad oggetto *"ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI A BENEFICIO DI EDIFICI E UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO DANNEGGIATI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012 RELATIVA ALL' IMMOBILE UBICATO IN MIRANDOLA, VIA SAN MARTINO CARANO N. 74/B E ACCATASTATO AL FG. 107, MAPPALE 268"*
- SCIA in variante prot. n. 41924/6.3 del 07/12/2016
- Certificato di conformità edilizia e di agibilità art. 23 L.R. 15/2013 Pratica n. 2014/481 vista la domanda presentata in data 07/12/2016 Prot. gen. n. 41924/6.3 e successive integrazioni prot.n. 43733 del 22/12/2016, prot.n. 1248 del 16/01/2017, prot.n. 5179 del 15/02/2017 e prot.n. 7451 del 07/03/2017

Il bene in oggetto risulta conforme sia alla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Mirandola, sia alla planimetria catastale.

Si riportano nel seguito la planimetria catastale e gli elaborati grafici suddetti.



Planimetria catastale



Data: 30/07/2025 - n. T139838 - Richiedente: PLLRN89A44A944J

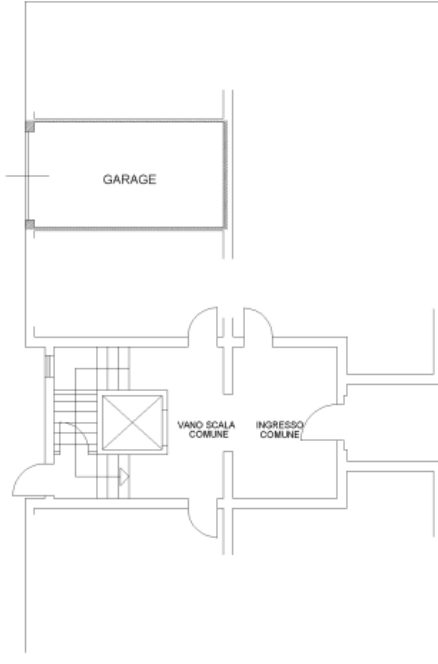
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0157258del 17/10/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di **Mirandola**
Via San Martino Carano civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: **107**
Foglio: **268**
Particella: **268**
Subalterno: **8**

Compilata da:
Rovatti Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. **Modena** n. **2187**

Scheda n. 1 Scala 1:100



PIANO TERRA - H=2,40 ml

Prima planimetria in atti

Data: 30/07/2025 - n. T139838 - Richiedente: PLLRN89A44A944J

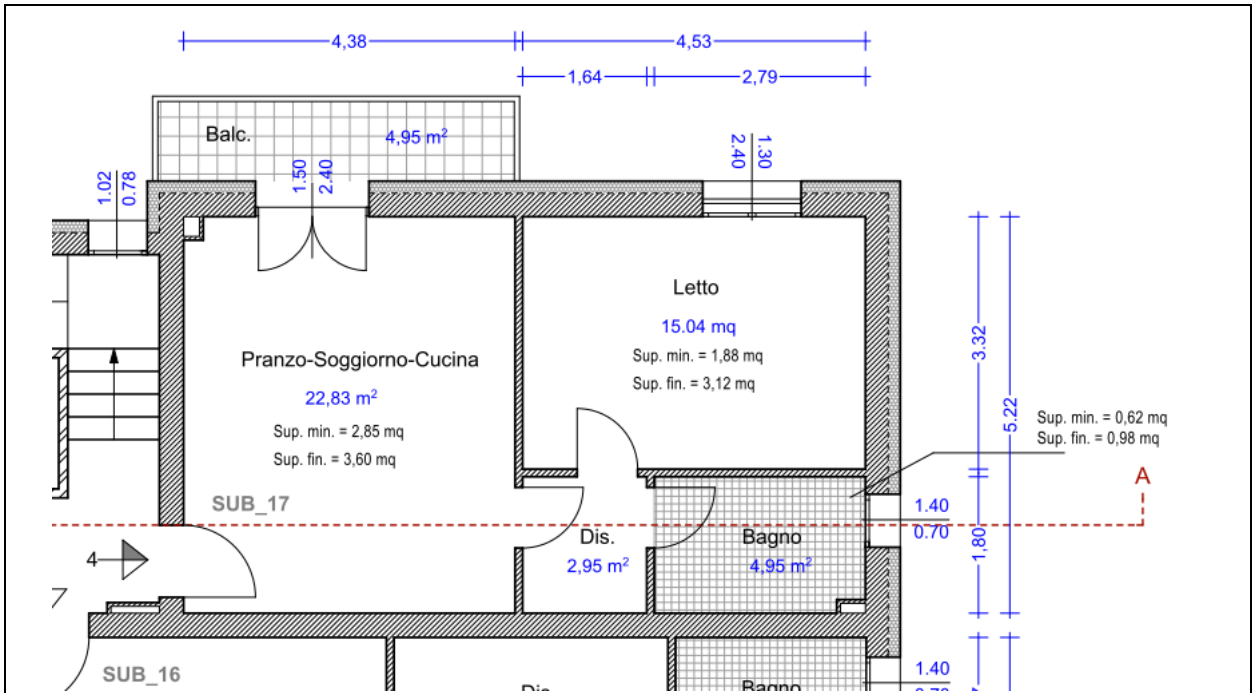
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Comune di Fabbricati - Situazione al 30/07/2025 - Comune di MIRANDOLA (PF240) - Foglio 107 - Particella 268 - Subalterno 8 -
VIA SAN MARTINO CARANO Piano T

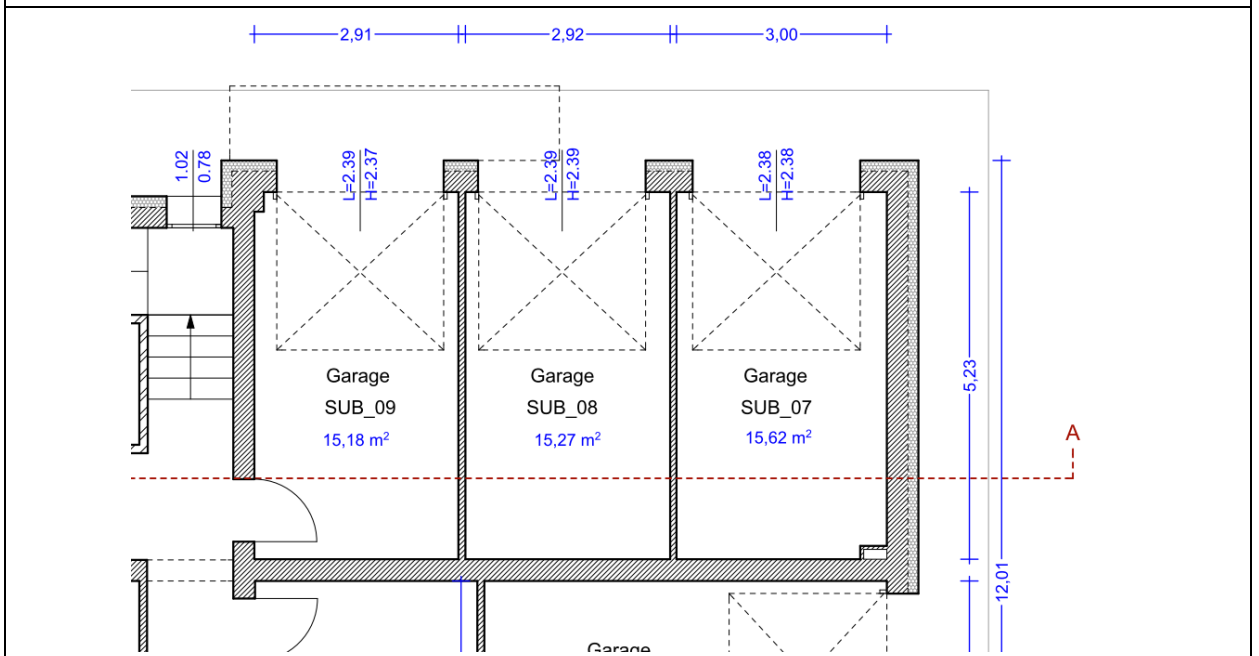
Foglio 107, particella 268 subalterno 8 - autorimessa



Stato legittimo



Piano Primo - appartamento



Piano terra - autorimessa

Estratto della Tav 3 della variante al progetto di ricostruzione di un fabbricato ad uso residenziale di 10 alloggi a Mirandola, loc. S. Martino Carano, via San Martino Carano 74



L'immobile è provvisto di attestato di prestazione energetica a firma del Per. Id. Biagini Enrico e risulta in classe energetica A2.

3.2: Verifica dei benefici dei contributi pubblici eventi sismici 20 e 29 maggio 2012

L'intero fabbricato cui il compendio immobiliare (appartamento e autorimessa) appartiene è stato oggetto di demolizione e ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

In particolare, con la pratica MUDE SISMA 2012 - SCIA prot. n. 12084/6.3 del 12/04/2014 per DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO CONDOMINIALE ubicato a Mirandola (MO) in via San Martino Carano n. 74 (RIF. PRATICA N.0508 è stato richiesto un contributo per un importo lavori pari a € 1.398.841,69, di cui € 37.051,68 per l'immobile identificato al Foglio 107 Mappale 268 Sub 17 (appartamento) e € 1.839,08 per l'immobile identificato al Foglio 107 Mappale 268 Sub 8 (autorimessa). Si riporta nel seguito l'estratto del Computo Metrico Estimativo allegato alla pratica MUDE SISMA 2012 - SCIA prot. n. 12084/6.3 del 12/04/2014.

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
		TOTALE	incid. %
RIPORTO			
Riepilogo SUPER CATEGORIE			
001	OPERE STRUTTURALI E DEMOLIZIONI	403'530,82	28,847
002	OPERE DI FINITURA CONNESSE CONDIVISE	478'764,03	34,226
003	OPERE DI FINITURA CONNESSE PROPRIE	474'873,54	33,948
004	COSTI DELLA SICUREZZA	41'673,30	2,979
Totale SUPER CATEGORIE euro		1'398'841,69	100,000

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
		TOTALE	incid. %
RIPORTO			
Riepilogo SUB CATEGORIE			
001	Comuni	882'294,85	63,073
002	App. 1 Fg. 107 mapp. 268 sub. 18 prop.	37'452,33	2,677
003	App. 2 Fg. 107 mapp. 268 sub. 19 prop.	42'512,95	3,039
004	App. 3 Fg. 107 mapp. 268 sub. 16 prop.	42'186,69	3,016
005	App. 4 Fg. 107 mapp. 268 sub. 17 prop.	37'051,68	2,649
006	App. 5 Fg. 107 mapp. 268 sub. 22 prop.	37'401,46	2,674
007	App. 6 Fg. 107 mapp. 268 sub. 23 prop.	43'949,35	3,142
008	App. 7 Fg. 107 mapp. 268 sub. 20 prop.	43'540,37	3,113
009	App. 8 Fg. 107 mapp. 268 sub. 21 prop.	37'021,75	2,647
010	App. 9 Fg. 107 mapp. 268 sub. 25 prop.	63'120,03	4,512
011	App. 10 Fg. 107 mapp. 268 sub. 24 prop.	62'926,80	4,498
012	Garage 1 Fg. 107 mapp. 268 sub. 4 proj.	3'355,22	0,240
013	Garage 2 Fg. 107 mapp. 268 sub. 5 proj.	2'023,71	0,145
014	Garage 3 Fg. 107 mapp. 268 sub. 6 proj.	2'034,02	0,145
015	Garage 4 Fg. 107 mapp. 268 sub. 7 proj.	2'150,78	0,154
016	Garage 5 Fg. 107 mapp. 268 sub. 8 proj.	1'839,08	0,131
017	Garage 6 Fg. 107 mapp. 268 sub. 9 proj.	2'541,38	0,182
018	Garage 7 Fg. 107 mapp. 268 sub. 10 pr	2'607,00	0,186
019	Garage 8 Fg. 107 mapp. 268 sub. 11 pr	1'872,37	0,134
020	Garage 9 Fg. 107 mapp. 268 sub. 12 pr	2'166,88	0,155
021	Garage 10 Fg. 107 mapp. 268 sub. 13 p	1'763,99	0,126
022	Garage 11 Fg. 107 mapp. 268 sub. 14 p	1'870,23	0,134
023	Garage 12 Fg. 107 mapp. 268 sub. 15 p	3'485,47	0,249
024	Oneri della sicurezza	41'673,30	2,979
Totale SUB CATEGORIE euro		1'398'841,69	100,000



Con ordinanza n. 0452 prot. n. 23619/6.3 del 23/07/2014 è stato assegnato un contributo pari a € 1.719.910,66. La porzione immobiliare oggetto della presente perizia ha beneficiato di un contributo pari a € 42.961,35, come si evince dalla tabella allegata all'ordinanza e sotto riportata.

TABELLA A							
ALLOCAZIONE DEL CONTRIBUTO PER BENEFICIARIO							
UI	PERSONA FISICA / GIURIDICA	CF / PIVA	%	COSTO INTERVENTO	QUOTA A CARICO(*)	CONTRIBUTO	TIPO
P.COMUNI	CONDOMINIO SAN MARTINO C	91023190365	100%	€ 1.209.634,88	€ 873,33	€ 1.208.761,55	
1			100%	€ 41.197,56	€ 7.295,97	€ 33.901,59	PRI
2			100%	€ 49.631,95	€ 0,00	€ 49.631,95	PRI
3			100%	€ 50.096,10	€ 0,00	€ 50.096,10	PRI
4			100%	€ 42.779,84	€ 0,00	€ 42.779,84	PRI
5			100%	€ 43.507,46	€ 0,00	€ 43.507,46	PRI
6			100%	€ 50.120,49	€ 0,00	€ 50.120,49	PRI
7			50%	€ 25.363,93	€ 0,00	€ 25.363,93	PRI
7			50%	€ 25.363,93	€ 0,00	€ 25.363,93	PRI
8			100%	€ 42.961,35	€ 0,00	€ 42.961,35	PRI
9			100%	€ 72.227,55	€ 0,00	€ 72.227,55	PRI
10			100%	€ 71.279,09	€ 0,00	€ 71.279,09	PRI
11			100%	€ 1.940,39	€ 970,20	€ 970,19	PRI
12			100%	€ 2.057,25	€ 1.028,62	€ 1.028,63	PRI
				<hr/>			
13			100%	€ 3.834,02	€ 1.917,01	€ 1.917,01	PRI
TOTALE				€ 1.731.995,77	€ 12.085,11	€ 1.719.910,66	

Si specifica l'intero fabbricato cui il bene appartiene è stato oggetto di "demolizione e fedele ricostruzione, poiché le uniche e minime modifiche apportate sono strettamente collegate alla soluzione adottata per correggere gli errori di progettazione commessi nella costruzione originale e anche perché le compensazioni di superficie sono stata fatte all'interno della stessa unità immobiliare.

Non è stato fatto un nuovo rogito di assegnazione post ricostruzione, perché la ricostruzione è stata una delle prime post terremoto, prima che l'associazione dei notai chiarisse che in tutti i casi, anche per le fedeli ricostruzioni, era necessario demolire anche catastalmente il fabbricato e riassegnarlo tramite atto notarile ai singoli proprietari."

Si riporta nel seguito la dichiarazione dell'Ing. Paola Rossi:



DOTT. ING. PAOLA ROSSI

Spett.le
Notaio Marina Marino
Pavullo n/F (MO)
Marina.marino@notariato.it

Oggetto: **Residenziale San Martino Carano, via San Martino Carano 74/B, Mirandola.**

Dichiarazione in merito al tipo di intervento effettuato con SCIA Rif. Pratica n. 0508 Prot. N. 12084/6.3 del 12/04/2014 per demolizione e ricostruzione fabbricato condominiale lesionato dal sisma del maggio 2012.

La sottoscritta Dott. Ing. Paola Rossi, incaricata dal Condominio in oggetto per la progettazione, la direzione lavori e per la redazione della pratica di richiesta di contributo per la contribuzione statale degli interventi di demolizione e ricostruzione di edificio residenziale condominiale gravemente lesionato dal sisma del maggio 2012

DICHIARA

che il progetto di ricostruzione è da intendersi come fedele ricostruzione dell'esistente al momento del sisma.

Le piccole modifiche effettuate rispetto al pre-esistente sono state motivate da esigenze strutturali, derivanti dal rispetto delle norme tecniche per le costruzioni emanate nel 2008 (D.M. 14/01/2008 e s.m.i.), e dalla conseguente necessità di non superare le superfici utili e accessorie complessive, non disponendo il lotto di ulteriori capacità edificatorie.

Le variazioni planimetriche e prospettiche, di piccola entità, sono riportate negli elaborati di progetto e di variante finale depositati presso il Comune di Mirandola con Prot. N°12084/6.3 del 12/04/2014 e N°41924 del 07/12/2016.

Rimanendo a disposizione porgo i migliori saluti.

Carpi, li 25/07/2017

In fede

Paola Rossi



ARKEIPO, VIA CAVALIERI 7 - 41124 MODENA
VIA SVOTO CATTANIA 1/A - 41012 CARPI (MO)
TEL 059 643389, FAX 059 5968315, CELL. 347 8433680
E-MAIL PAOLA@GIANFRANCHI.IT - PAOLA.ROSSI@INGPFCU

P.I. 02674610361
C.F. RSSPLA69H7088195





irene.pellitteri <irene.pellitteri@gmail.com>

E.I. 214/2024 - San Martino Carano - Mirandola - Pratica MUDE

4 messaggi

irene.pellitteri <irene.pellitteri@gmail.com>
A: info@arketipopartners.it

2 febbraio 2026 alle ore 14:03

Alla C.A. Ing. Paola Rossi

in riferimento alla EI 214/2024 per la quale sono stata nominata CTU dal GE Dott. Umberto Ausiello, con la presente sono a chiedere quanto sotto riportato.

La perizia di stima immobiliare in oggetto riguarda la valutazione economica di un bene pignorato costituito da un appartamento e autorimessa ubicati in un condominio a San Martino Carano, Mirandola (MO). Il fabbricato cui il bene appartiene è stato oggetto di demolizione e ricostruzione e ha beneficiato dei contributi pubblici eventi sismici 20-29 maggio 2012. Il progetto e la DL sono stati seguiti da Lei.

Nella relazione descrittiva del progetto (a pag. 12) è indicato quanto segue:

Per ragioni di sicurezza strutturale, l'edificio ricostruito non presenterà la rientranza nel muro di facciata in concomitanza con l'ingresso che possedeva il fabbricato preesistente. Tale modifica ha comportato un aumento di superficie che è stato compensato dalla rimozione dei balconi sui fronti nord e sud.

Nella perizia, alla luce di quanto sopra riportato, non posso quindi dichiarare che l'immobile è stato oggetto di demolizione e fedele ricostruzione, essendo stata modificata in pianta la sagoma del fabbricato per ragioni strutturali.

Al notaio Dott.ssa Marina Marino (pre-delegato), non risulta che i proprietari abbiano sottoscritto un atto formale per riassegnare le singole unità in proprietà a seguito della modifica suddetta.

Dunque avrei bisogno di una sua dichiarazione in cui viene esplicitato che l'immobile è stato oggetto di demolizione e fedele ricostruzione, se così fosse. Se così non fosse, allora comunicherò il tutto al Notaio, che non potrà dare il nulla osta alla vendita.

Attendo gentile riscontro in merito e ringrazio per la collaborazione.

Cordiali saluti,

Ing. Irene Pellitteri
via L. Gordigliani 66
41122 Modena
email: irene.pellitteri@gmail.com
cell: 334 5730917
PIVA: 03650710365

Paola Rossi - Aketipo Partners <p.rossi@arketipopartners.it>
A: irene.pellitteri <irene.pellitteri@gmail.com>

2 febbraio 2026 alle ore 15:22

Gent.ma,

come lei può ben notare confrontando le piante pre e post ricostruzione, le uniche e minime modifiche apportate sono strettamente collegate alla soluzione adottata per correggere gli errori di progettazione commessi nella costruzione originale.

Quindi la ricostruzione può a mio parere ben considerarsi fedele, anche perché le compensazioni di superficie sono state fatte all'interno della stessa unità immobiliare.

Per quanto riguarda invece il fatto che non è stato fatto un nuovo rogito di assegnazione post ricostruzione, questo è avvenuto perché la ricostruzione è stata una delle prime post terremoto, prima che l'associazione dei notai chiarisse che in tutti i casi, anche per le fedeli ricostruzioni, era necessario demolire anche catastalmente il fabbricato e riassegnarlo tramite atto notarile ai singoli proprietari.

Inoltre avevo già discusso di questo problema con la Notaio Marino nel luglio del 2017, al tal fine le allego la dichiarazione che mi aveva chiesto e che io le inviai.

Nel frattempo so che sono stati fatti diversi trasferimenti di proprietà di immobili del Condominio da altri notai che non hanno ravvisato alcuna irregolarità.

Rimango a sua disposizione, cordiali saluti

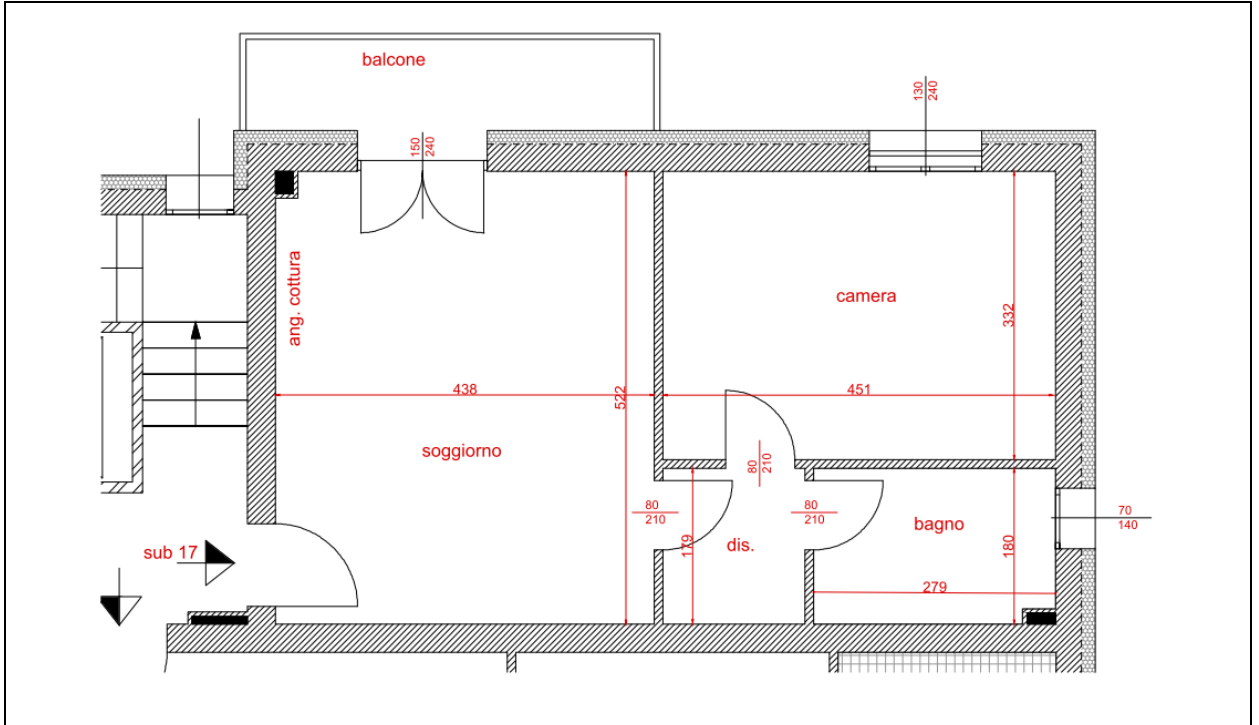
Ing. Paola Rossi

T: +39 059 643389

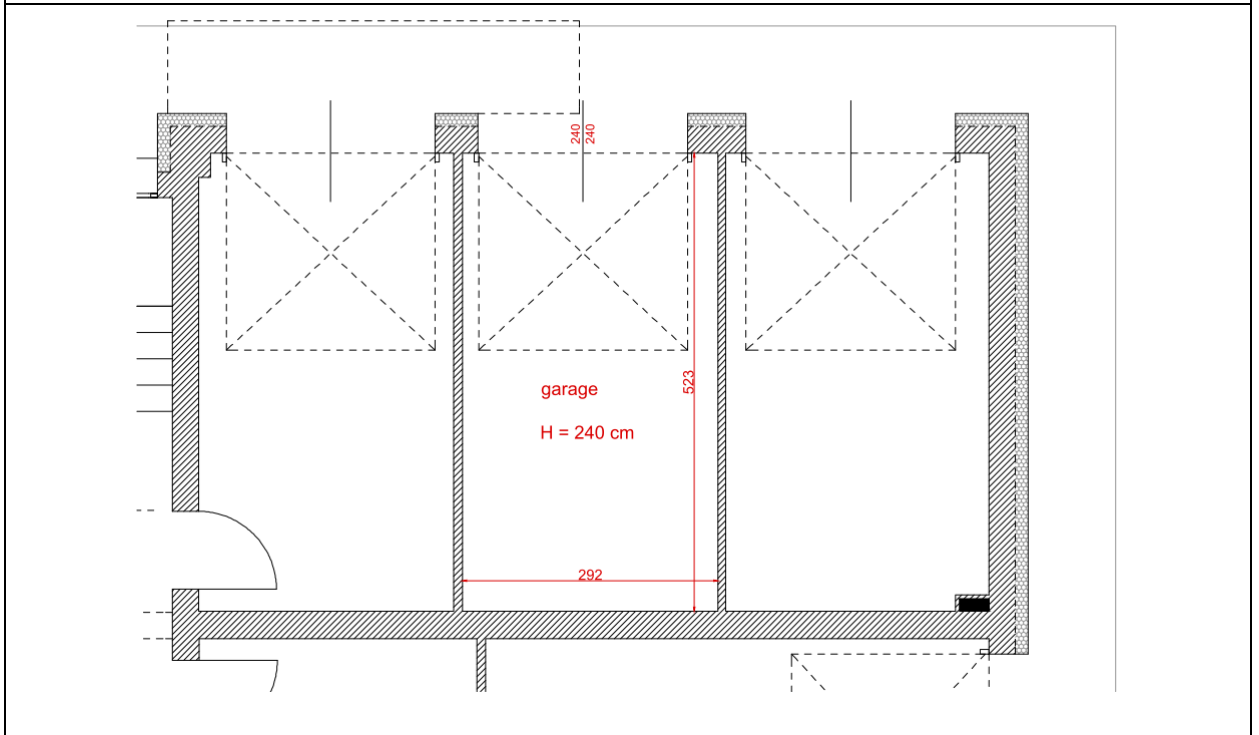


4) Stima del bene

Rilievo in sito



P1 - Rilievo appartamento



PT - Rilievo autorimessa



Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Si riportano nel seguito i valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti al 2° semestre 2025:

Provincia:	Modena		
Comune:	Mirandola		
Fascia/zona:	Extraurbana/ZONA AGRICOLA E LOCALITA' MINORI		
Codice di zona:	R2		
Destinazione:	Residenziale		
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	380	570



Si riportano nel seguito i valori estratti dalla Banca Dati del "Borsino Immobiliare":

Provincia:	Modena	
Comune:	Mirandola	
Indirizzo:	via San Martino Carano 74/B	
Zona:	Extraurbana/ZONA AGRICOLA E LOCALITA' MINORI	
Quotazioni:	Abitazioni & Ville	
	Valore di Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	470	940
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	388	776
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	358	649

Si riporta nel seguito in forma tabellare la stima del bene in oggetto, considerando un costo pari a 1000 €/mq:

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale [mq]	Costo al mq [€/mq]		Costo totale [€]
Appartamento	45,95 mq	100,00%	45,95 mq	1.000,00 €	=	45.950,00 €
Balcone	5,00 mq	30,00%	1,50 mq	1.000,00 €	=	1.500,00 €
Garage	15,30 mq	50,00%	7,65 mq	1.000,00 €	=	7.650,00 €
				TOTALE		55.100,00 €



Sulla cifra di mercato si applicano adeguamenti e correzioni in base alla media dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento relativi:

• allo stato d'uso e manutenzione	0,90
• allo stato di possesso del bene	0,80
• ai vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0,95
• all'abbattimento forfetario per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,85
MEDIA	0,875

Pertanto, considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato come segue:

$$€ 55.100,00 \times 0,875 = € 48.212,50$$

VALORE FINALE BASE D'ASTA = € 48.200,00 (quarantottomila duecento/00)

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 48.200,00 - 25% = € 36.150,00 (trentaseimila centocinquanta/00)

3.3: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (All.A1)

Lotto unico: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Mirandola (MO), frazione San Martino Carano, via San Martino Carano n. 74/B, piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, balcone, disimpegno, camera e bagno. Completa la proprietà un'autorimessa al piano terra. L'appartamento confina a Sud con il vano scala comune, a Est con l'unità immobiliare adiacente, a Ovest e Nord ha libero affaccio. L'autorimessa cantina confina a Sud, Est e Nord con le unità immobiliari adiacenti e a Ovest ha libero affaccio. L'immobile è riportato nel C.F. del Comune di Mirandola al foglio 107, particella 268, subalterni 17 (appartamento) e 8 (autorimessa). Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto allo stato legittimato. Il costo per il PREZZO BASE D'ASTA = € 48.200,00.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano locatate e occupate da persone terze in virtù del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo sottoscritto dalle parti a Mirandola (MO) il 26/02/2024 e registrato in data 27/02/2024 al sistema informatico dell'Agenzia delle Entrate prot. n. 24022711552351278.

Non risultano vincoli o oneri.

Le formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile risultano essere le seguenti:



- **ISCRIZIONE NN. 11142/2667 del 14/04/2008**
 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 18/03/2008
 - Numero di repertorio 251767/29415 Notaio VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO)
 - A favore di: BANCA ITALEASE S.P.A. Sede MILANO Codice fiscale 00846180156
 - Contro: XXXXXXXXXXXX
 - Capitale: € 95.000,00 - Totale: € 190.000,00 - Durata: 25 anni
 - Grava su: Mirandola Foglio 107 Particella 268 Sub. 17 e Particella 268 Sub. 8
- **ISCRIZIONE NN. 19093/3250 del 26/07/2017**
 - IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 12/05/2016
 - Numero di repertorio 482 emesso da TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
 - A favore di: CASSA EDILI ED AFFINI DELLA PROVINCIA DI MODENA Sede MODENA Codice fiscale 80015510367 (Richiedente: GUIDETTI GIORGIO)
 - Contro: XXXXXXXXXXXX
 - Capitale: € 2.159,75 - Totale: € 6.159,75
 - Grava su: Mirandola Foglio 107 Particella 268 Sub. 8 e Particella 268 Sub. 17
- **TRASCRIZIONE NN. 26069/19519 del 06/09/2024**
 - Nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/08/2024
 - Numero di repertorio 6403 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA
 - A favore di: XXXXXXXXXXXX Sede ROMA Codice fiscale XXXXXXXXXXXX
 - Contro: XXXXXXXXXXXX
 - Grava su: Mirandola Foglio 107 Particella 268 Sub. 8 e Particella 268 Sub. 17

In relazione alle spese condominiali in capo all'unità immobiliare in oggetto, si riporta nel seguito quanto esplicitato nei prospetti forniti dall'amministratore di condominio.

Bilancio consuntivo esercizio ordinario 2023/2024 (gli importi con segno meno (-) sono a debito, gli importi senza segno sono a credito)

Totale gestione	- € 9.003,94
Saldi fine es. precedente	- € 3.553,27
Rate versate	€ 15.751,56
Saldo finale	€ 3.194,65



Ripartizioni per unità/anagrafica relative all' esercizio ordinario 2023-2024 (gli importi con segno meno (-) sono a debito, gli importi senza segno sono a credito):

Proprietario	€ 1.181,87
Inquilino attuale	€ 114,00
Inquilino precedente	€ 66,87

Bilancio consuntivo esercizio ordinario 2024/2025 (gli importi con segno meno (-) sono a debito, gli importi senza segno sono a credito)

Totale gestione	- € 13.199,33
Saldi fine es. precedente	€ 1.999,55
Rate versate	€ 12.217,87
Saldo finale	€ 1.018,09

Ripartizioni per unità/anagrafica relative all' esercizio ordinario 2024-2025(gli importi con segno meno (-) sono a debito, gli importi senza segno sono a credito):

Proprietario	€ 1.104,85
Inquilino attuale	- € 144,17

Bilancio preventivo esercizio ordinario 2025/2026 (gli importi con segno meno (-) sono a debito, gli importi senza segno sono a credito):

Totale gestione	- € 14.530,00
Importo aggiunto in assemblea del 18/11/2025	- € 2.152,98
Saldi fine es. precedente	€ 1.018,09
Saldo finale	- € 15.664,89



Ripartizioni per unità/anagrafica relative all' esercizio ordinario 2025/2026 (gli importi con segno meno (-) sono a debito, gli importi senza segno sono a credito):

Proprietario	- € 457,72
Inquilino attuale	€ 807,04

Si riassume nel seguito la situazione versamenti riferita all'esercizio 2025/2026:

Proprietario	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Scadenza</th> <th>Descrizione</th> <th>Da versare</th> <th>Versato</th> <th>A Saldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Es. 2025/2026</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>01/12/2025</td> <td>Rata n. 1</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>01/01/2026</td> <td>Rata n. 2</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>01/02/2026</td> <td>Rata n. 3</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>01/04/2026</td> <td>Rata n. 4</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>01/06/2026</td> <td>Rata n. 5</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>01/08/2026</td> <td>Rata n. 6</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Quote a rimborso</td> <td>-457,72</td> <td>0,00</td> <td>457,72</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td></td> <td>-457,72</td> <td>0,00</td> <td>457,72</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dettaglio dei versamenti effettuati:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Data</th> <th>Versato</th> <th>Descrizione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TOTALE</td> <td>0,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo		Es. 2025/2026				01/12/2025	Rata n. 1	0,00	0,00	0,00	01/01/2026	Rata n. 2	0,00	0,00	0,00	01/02/2026	Rata n. 3	0,00	0,00	0,00	01/04/2026	Rata n. 4	0,00	0,00	0,00	01/06/2026	Rata n. 5	0,00	0,00	0,00	01/08/2026	Rata n. 6	0,00	0,00	0,00		Quote a rimborso	-457,72	0,00	457,72	TOTALE		-457,72	0,00	457,72	Data	Versato	Descrizione	TOTALE	0,00	
	Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo																																																				
		Es. 2025/2026																																																							
	01/12/2025	Rata n. 1	0,00	0,00	0,00																																																				
	01/01/2026	Rata n. 2	0,00	0,00	0,00																																																				
	01/02/2026	Rata n. 3	0,00	0,00	0,00																																																				
	01/04/2026	Rata n. 4	0,00	0,00	0,00																																																				
	01/06/2026	Rata n. 5	0,00	0,00	0,00																																																				
	01/08/2026	Rata n. 6	0,00	0,00	0,00																																																				
		Quote a rimborso	-457,72	0,00	457,72																																																				
TOTALE		-457,72	0,00	457,72																																																					
Data	Versato	Descrizione																																																							
TOTALE	0,00																																																								
Inquilino attuale	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Scadenza</th> <th>Descrizione</th> <th>Da versare</th> <th>Versato</th> <th>A Saldo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Es. 2025/2026</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>01/12/2025</td> <td>Rata n. 1</td> <td>254,00</td> <td>254,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>01/01/2026</td> <td>Rata n. 2 (Scaduta)</td> <td>110,00</td> <td>0,00</td> <td>-110,00</td> </tr> <tr> <td>01/02/2026</td> <td>Rata n. 3</td> <td>110,00</td> <td>0,00</td> <td>-110,00</td> </tr> <tr> <td>01/04/2026</td> <td>Rata n. 4</td> <td>110,00</td> <td>0,00</td> <td>-110,00</td> </tr> <tr> <td>01/06/2026</td> <td>Rata n. 5</td> <td>110,00</td> <td>0,00</td> <td>-110,00</td> </tr> <tr> <td>01/08/2026</td> <td>Rata n. 6</td> <td>113,04</td> <td>0,00</td> <td>-113,04</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td></td> <td>807,04</td> <td>254,00</td> <td>-553,04</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dettaglio dei versamenti effettuati:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Data</th> <th>Versato</th> <th>Descrizione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02/12/2025</td> <td>254,00</td> <td>Es. 2025/2026 Rata n. 1</td> </tr> <tr> <td>TOTALE</td> <td>254,00</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo		Es. 2025/2026				01/12/2025	Rata n. 1	254,00	254,00	0,00	01/01/2026	Rata n. 2 (Scaduta)	110,00	0,00	-110,00	01/02/2026	Rata n. 3	110,00	0,00	-110,00	01/04/2026	Rata n. 4	110,00	0,00	-110,00	01/06/2026	Rata n. 5	110,00	0,00	-110,00	01/08/2026	Rata n. 6	113,04	0,00	-113,04	TOTALE		807,04	254,00	-553,04	Data	Versato	Descrizione	02/12/2025	254,00	Es. 2025/2026 Rata n. 1	TOTALE	254,00			
	Scadenza	Descrizione	Da versare	Versato	A Saldo																																																				
		Es. 2025/2026																																																							
	01/12/2025	Rata n. 1	254,00	254,00	0,00																																																				
	01/01/2026	Rata n. 2 (Scaduta)	110,00	0,00	-110,00																																																				
	01/02/2026	Rata n. 3	110,00	0,00	-110,00																																																				
	01/04/2026	Rata n. 4	110,00	0,00	-110,00																																																				
	01/06/2026	Rata n. 5	110,00	0,00	-110,00																																																				
	01/08/2026	Rata n. 6	113,04	0,00	-113,04																																																				
	TOTALE		807,04	254,00	-553,04																																																				
Data	Versato	Descrizione																																																							
02/12/2025	254,00	Es. 2025/2026 Rata n. 1																																																							
TOTALE	254,00																																																								

Riassumendo, il proprietario nei confronti del Condominio risulta essere a credito di € 457,72, mentre l'inquilino risulta a debito di € 553,04, che dovrà essere pagato a rate nel corso dell'anno 2026.



Modena, 10 Febbraio 2026

Il Tecnico

Ing. Irene Pellitteri



A circular professional stamp from the Order of Engineers of the Province of Modena. The stamp contains the text: "ING. IRENE PELLITTERI", "Sezione A", and "Settore civile e ambientale". The number "13313" is visible at the bottom of the stamp. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

