

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 61/2025

Promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA

➤ CONSULENTE:

Geom. Florini Maurizio

P.zza Braglia n°7/A, Frazione di Montale

41051 Castelnovo Rangone (MO)

Tel. Ufficio: 059/531638 – Cell. 335/6112799

Email: perizie@studioflorini.it

Pec: maurizio.florini@geopec.it



Trattasi della quota di proprietà 1/1 su fabbricato residenziale e servizi, posto nel Comune di Camposanto (MO), in Via Per San Felice n°70

➤ ATTIVITA' DI CONSULENZA:

L'attività richiestami è stata svolta in diversi momenti:

- per quanto concerne la stima del fabbricato, è stata compiuta in base ai valori medi riscontrabili sul mercato ed in particolare a contatti con agenzie immobiliari della zona e/o valutazioni su pubblicazioni siti internet e alle pubblicazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate
- per verificare la corrispondenza del fabbricato fra concessioni, catasto e situazione reale, è stato effettuato il sopralluogo, tramite accesso forzoso, in data 20/02/2026 eseguito dal Custode nominato dall'IVG e tecnico specializzato per tale attività.
- I dati catastali, ipo-catastali e comunali sono stati richiesti agli Enti addetti, recandomi presso gli Uffici pubblici e/o accesso telematico in modo tale da prendere conoscenza di tutte le informazioni necessarie per la cronistoria.

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

La consistenza immobiliare è censita al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Modena, Comune censuario di Camposanto (MO)

al Foglio 13, Mappale 587, Subalterno 3 e così composto:

- Piano terra con soggiorno, cucina, ripostiglio (attualmente adibito a bagno), vano scala interno di collegamento con il piano sovrastante, ed area cortiliva esclusiva;
- Piano primo con disimpegno notte, due camere da letto, ed un bagno;
- Piano secondo (sottotetto) vano tecnico suddiviso in due parti, accessibile da botola dotata di scala retrattile;



COMUNE	FABBRICATO	FGL.	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	CONS. VANI/MQ	R.C.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO
CAMPOSANTO	Immobile	13	587	3	A/7	1	5,5	326,66 €	T - 1	Abitazione
	Porzione non accatastata								2	sottotetto/ vano tecnico
									T	Area esclusiva

Oltre ai B.C.N.C. di cui al sub. 5 (area comune ai Sub. 3, 10, 11 e 12), tutto quanto meglio specificato nell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni avente Prot.n°MO0036010 del 03/07/2020.

➤ CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA':

Dal 28/10/2009 l'immobile è di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxx, nato in Marocco a Mohammedia (EE), il 01/05/1968, C.F. xxxxxxxxxxxxxx, avente Diritto di Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, derivante da atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxx, Rep. n°9518/3464, trascritto il 02/11/2009 al n°37689/24713, di formalità.

I patti e gli oneri afferenti all'immobile sono quelli citati e/o riportati nei suddetti titoli.

Competono alle unità immobiliari i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

Nelle visure catastali e nella certificazione notarile sostitutiva, il bene oggetto di pignoramento, non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Dalle informazioni desunte il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

➤ TRASCRIZIONI:

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi risultano:

- Trascrizione a favore n° Particolare 37689/24713 del 02/11/2009, atto Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxx Rep. n°9518/3464 del 28/10/2009 - compravendita a favore di xxxxxxxxxxxxxx (in piena proprietà in regime di



separazione dei beni);

- Trascrizione n° Particolare 23721/16452 del 25/06/2009, atto Notaio Dott.ssa xxxxxxxxxxxx Rep. n°41963/11781 del 23/06/2009 - compravendita a favore di xxxxxxxxxxxx (indicato in piena proprietà in regime di separazione dei beni);
- Trascrizione n° Particolare 8169/5684 del 03/05/1995, atto Notaio Dott. xxxxxxxxxxxx Rep. n°55720 del 26/04/1995 – atto di divisione a favore di xxxxxxxxxxxx (indicato in quota di 1/3 nuda proprietà in regime di separazione dei beni e 2/3 di piena proprietà degli immobili di cui al Foglio 13, Particelle 13, 14, 15 e 28);

oltre agli atti sopracitati si individuano anche le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro n° Particolare 37690/7132 del 02/11/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario Rep. n°9519/3465 del 28/10/2009;
- Trascrizione contro n° Particolare 37690/7132 del 02/11/2009 nascente da verbale di pignoramento immobili Rep. n°1074 del 07/03/2025 (emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Modena a favore di xxxxxxxxxxxx, Sede Milano, C.F. xxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1);

ndr. Atti tra vivi:

- Atto nn. 23719/16450 del 25/06/2009;
- Atto nn. 23718/16449 del 25/06/2009;
- Atto nn. 23710/16443 del 25/06/2009;

➤ CONFINI:

La consistenza immobiliare in un solo corpo confina:

- Nord con Mappale 625 Foglio 13;
- Est con ragioni di cui al Subalterno 11, Mappale 587, Foglio 13;
- Sud con ragioni di cui al Subalterno 5, Mappale 587, Foglio 13;
- Ovest con il Subalterno 11, Particella 10, Foglio 13.



salvo se altri e più precisi confini.

➤ DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE:

Durante il sopralluogo in situ, eseguito con accesso forzoso, l'immobile, ivi compresa l'area cortiliva, è risultato in evidente stato di abbandono; Ispezione effettuata alla presenza del Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (referente I.V.G.) e tecnico incaricato per eseguire l'accesso forzoso.

➤ SPESE CONDOMINIALI:

L'edificio non risulta costituito in Condominio, infatti non è presente la figura dell'amministratore condominiale.

➤ ELENCAZIONE FORMALITÀ:

Vedasi certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 02/04/2025 in Maddaloni (CE), dal Notaio Dott. xxxxxxxxxxxxxxxxx.

➤ REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, lo scrivente ha svolto presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali, si riporta che la consistenza oggetto del presente elaborato:

L'intero corpo di fabbricato, in cui insiste la porzione immobiliare oggetto del presente elaborato, appare essere stata edificata nella prima metà del secolo scorso, successivamente oggetto di sanatoria in forza a:

- DIA in Sanatoria Prot. n°2626, del 28/04/2009.

Oltre alla pratica sopracitata, l'immobile risulta essere stato oggetto di ordinanza di inagibilità con ordinanza n°1189, Prot. Gen. n°4090 del 26/06/2012, a seguito di scosse sismiche verificatesi in data 20/05/2012 e



29/05/2012 nel territorio comunale.

La medesima ordinanza è stata revocata successivamente in data 27/07/2013 con ordinanza n°1305, Prot. Gen. n°2678 a seguito di rilievi, da parte degli organi competenti, dichiarando l'immobile agibile non costituendo di fatto problematiche di privata o pubblica incolumità.

Lo scrivente precisa inoltre, che durante l'accesso atti eseguito presso la Pubblica Amministrazione, nell'estrapolazione delle formalità edilizie riguardanti il fabbricato stesso, non sono state rinvenute richieste di abitabilità/agibilità.

Il consulente ha verificato la regolarità edilizia tra quanto legittimato e lo stato di fatto, riscontrando alcune difformità tra cui:

- Realizzazione di delimitazione dell'area cortiliva, in pali e rete metallica in parte su area comune (BCNC Fg. 13 part. 587 sub. 5) ed in parte occupando area individuata al Fg. 13 part. 625 di proprietà di terze parti non coinvolte nel presente procedimento.
- Presenza di nicchia su muro in confine con altra proprietà, nel disimpegno al piano terra, per l'alloggiamento di elemento radiante;
- Diversa destinazione d'uso di locale ad uso ripostiglio con trasformazione in locale ad uso bagno/lavanderia/WC al piano sottoscala del piano terra.
- Mancata rappresentazione grafica della botola di accesso al locale sottotetto/vano tecnico, nel disimpegno al piano secondo, tuttavia si evince la sua presenza nello stato approvato (come individuato anche nel disegno contenuto nell'allegato 5 – Pagg. 2-3);
- Mancata rappresentazione grafica dell'intero piano secondo sottotetto/vano tecnico (hm < 1,50m) oltre a presenza di due lucernari;

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne terrà in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando in complessivi Euro 7.000,00 (diconsi Euro Settemila/00) per le spese di messa in pristino allo stato legittimato e spese



tecniche in generale.

In relazione alle differenze e difformità riscontrante sugli immobili, lo scrivente non ritiene possibile fornire un quadro più dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte la natura stessa del mandato e dei suoi limiti insiti non pare possibile intendere questo come sostituzione delle competenze che per legge sono deputate agli uffici preposti in termini di oneri, sanzioni e pagamenti; si rimanda quindi all'esito di eventuale istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati. Quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione di normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

Si avverte, infine, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85.

Tutte le spese necessarie per la messa in pristino e/o regolarizzazioni pratiche burocratiche e relativi oneri amministrativi, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, e di ciò il sottoscritto ne ha tenuto debitamente conto nella ponderazione del valore finale.

➤ SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è censito nel vigente PRG, Tavola 2.2, variante 2026 – destinazioni di zona, e ricade nelle zone omogenee E.4 – agricole di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua naturali e artificiali (Art.61 - NTA)

➤ CARATTERISTICHE E STATO CONSERVATIVO:

Il fabbricato oggetto di stima è posto a Nord, nelle immediate vicinanze del territorio comunale di Camposanto, in zona prevalentemente agricola.

Il bene è raggiungibile dalla Strada Provinciale, (Via Per San Felice) mediante l'utilizzo di uno stradello di accesso, laterale alla strada.



Trattasi di abitazione in villino, composta da due piani fuori terra, oltre sottotetto non abitabile, caratterizzata da struttura e solai di interpiano e copertura in latero-cemento, con sovrastante manto di copertura in coppi.

I paramenti esterni sono in muratura intonacata e tinteggiata.

Gli infissi sono in materiale ligneo, così come i sistemi di ombreggiatura a scuretti e porte di accesso in materiale metallico.

L'area esterna è in parte a verde e in parte pavimentata, si puntualizza che la recinzione dell'area cortiliva risulta essere stata installata, verso il lato Sud su area comune, mentre sul lato Nord risulta occupata una porzione di area cortiliva di terzi, come già riportato in precedenza; l'area intera si presenta in un apparente stato di abbandono; L'intero edificio presenta un pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Le finiture interne sono datate ed in scarse condizioni manutentive, i piani terra e primo risultano pavimentati e rivestiti con piastrelle di materiale ceramico, pareti interne intonacate e tinteggiate.

Il piano secondo sottotetto/vano tecnico, raggiungibile mediante utilizzo di scala retrattile in materiale metallico, risulta privo di finiture.

Tutte le porte interne sono in legno tamburato.

Tutti gli ambienti dei piani terra e primo sono dotati di elementi radianti a parete; non è stato possibile verificare lo stato manutentivo degli impianti quali elettrico, termoidraulica e di adduzione idrica.

In particolare per quanto concerne l'impianto di riscaldamento, al momento del sopralluogo non era presente l'impianto di produzione acqua sanitaria e riscaldamento (caldaia); per l'impianto elettrico non risulta presente il salvavita, il tutto individuabile anche nelle foto 8 e 9 All.06.

Il contatore elettrico, presumibilmente ascrivibile al fabbricato oggetto del presente elaborato è stato individuato su aree di terzi poste a Nord del complesso immobiliare (visibile nella foto 2 – All.06).

➤ SVILUPPO MISURE:



Lo sviluppo della superficie commerciale è stato desunto dallo stato legittimato e risulta essere pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

La superficie di vani principali e accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare); i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile viene computata al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare, fatto salvo si rendesse necessaria una computazione diversa che verrà determinata a seconda dei casi; al 2% per superfici eccedenti detto limite. Balconi, terrazzi e similari vengono computati nella misura del 50%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25. Per quanto infine concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori; nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

COMUNE	FGL.	MAPP.	SUB.	CAT.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
CAMPOSANTO	13	587	3	A/7	T - 1	Abitazione	86,00	1,00	86,00
					2	sottotetto/ vano tecnico	46,40	0,20	9,28
					T	Area esclusiva	50,70	0,10	5,07
						TOTALE COMPENDIO	183,10		100,35



VALORE DI STIMA:

Metodo sintetico comparativo di massima

Per la valutazione del fabbricato viene utilizzato il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, l'impiantistica presente, ivi compresi gli impianti a tetto, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno dello studio tecnico, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite, anche con agenzie specifiche esistenti in loco. All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili, aventi carattere prevalentemente dinamico nell'area di insidenza del bene ed equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

Si allega tabella riportante valutazione economica dei beni suddivisi per singola unità immobiliare (identificazione mediante n. progressivo, mappale, subalterni e destinazione d'uso).

In considerazione della flessibilità del mercato, lo scrivente, ha ritenuto opportuno indicare un intervallo economico di valorizzazione del bene, l'analisi stessa del mercato locale prevede comunque uno scostamento tra somma richiesta e la somma realizzata individuabile mediamente sul 5% del valore del compendio immesso sul mercato.



COMUNE	FGL.	MAPP.	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUP. COMM.	PREZZO UNITARIO	VALORE A CORPO
CAMPOSANTO	13	587	3	T - 1	Abitazione	86,00		
				2	sottotetto/ vano tecnico	9,28		
				T	Area esclusiva	5,07		
					TOTALE COMPENDIO	100,35	500,00 €	50.175,00 €

In base a quanto sopracitato, il più probabile valore di mercato del cespite oggetto di esecuzione immobiliare, per una vendita a corpo, considerata in un medio-lungo tempo di commercializzazione, equivale arrotondato a:

Euro 50.000,00 (Diconsi Euro cinquantamila/00)

- Costi presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 7.000,00

Sommano complessivamente: € 43.000,00

(Diconsi Euro quarantatremila/00)

A tale valore si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si avrà:

$€ 43.000,00 - 5\% = (€ 43.000,00 - € 2.150,00) = € 40.850,00$

Prezzo base d'asta arrotondato in € 40.000,00 (quarantamila/00)

Allegati alla presente perizia:

- All.1 - Rel. completa;
- All.2 – Rel. senza nomi;
- All.3 – All. A senza nomi;
- All.4 – Catasto;
- All.5 – Comune;
- All.6 – Rel. Fotografica;
- All.7 – Omi;



- All.8 – Certificazione notarile;
- All.9 – Ispezione Ipotecaria;
- All.10 – Piano normativo vigente
- All.11 – Prova di avvenuto invio.

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castelnuovo Rangone (MO), 30 Marzo 2026.

Il Consulente

Geom. Maurizio Florini

