



**TRIBUNALE DI MODENA**

Esecuzione Immobiliare n. **294/2023** rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello



promossa da:

XXXXXXXX - Creditore



contro:

XXXXXXXX - Debitori



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**FABIO SENTIMENTI**

**Geometra**

via Emilia Est 985 - Modena

tel. 059 362201

e-mail. [geometrasentimenti@gmail.com](mailto:geometrasentimenti@gmail.com)

pec. [fabio.sentimenti@geopec.it](mailto:fabio.sentimenti@geopec.it)



Esecuzione Immobiliare n. **294/2023** rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\_\_\_\_\_  
XXXXXXXX - CreditoreASTE  
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXX - Debitori

\_\_\_\_\_

**RELAZIONE DI STIMA**

**INCARICO:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 29/05/2024, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 04/06/2024, 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:ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**SEZ. I - CONTROLLO PRELIMINARE.**

**SEZ. II - QUESITI:**

*QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
*QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.*

**QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**



QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

QUESITO 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Descritti nel dettaglio nell'provvedimento di nomina.

#### CONTROLLI PRELIMINARI:

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, della documentazione depositata e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mirandola e presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio di Modena:

È emerso un disallineamento catastale tra Elaborato Planimetrico e Mappa Catastale che interessa una porzione di parti comuni; più precisamente l'area cortiliva e la rampa di accesso all'interrato (sub.ni 307/62 e 307/64) insistono sulla particella 67 e non sulla particella 307 che è invece costituita dal solo fabbricato. A giudizio dello scrivente è necessario presentare un atto di aggiornamento cartografico (Tipo Mappale) per allineare la posizione del Catasto Terreni con il Catasto Fabbricati, senza così modificare i subalterni delle parti comuni presumibilmente citati anche negli atti di compravendita delle singole unità immobiliari. I costi relativi vengono quantificati e detratti in sede di stima.

Successivamente, in data 14/10/2024, il sottoscritto CTU 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'III.mo Giudice:

**QUESITO N. 1:**

**IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

LOTTO UNICO: Intera proprietà riguardante appartamento di civile abitazione con cantina, soffitta e autorimessa di pertinenza, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, posto a Mirandola (MO), Via Firenze n.5.

**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 Mirandola (MO) intestati a:

- XXXXXXXX;
- XXXXXXXX;

**REGIME PATRIMONIALE:**

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

**Foglio 137, Particella 307:**

Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
38	Via Firenze n.3	S1.	C/6	6	18 mq.	€ 81,81
57	Via Firenze n.3	S1.	C/2	10	5 mq.	€ 17,56
61	Via Firenze n.5	1.-4.	A/2	3	6 vani	€ 666,23

Nei confini quanto all'abitazione a primo piano: a nord con vano scala comune, a



ovest con ragioni altra proprietà, a sud e ad est con corte comune, salvo altri;

Nei confini quanto alla soffitta, posta a piano quarto: a nord e a ovest con corte comune, a sud con ragioni altra proprietà, a est con ragioni altra proprietà e corridoio/vano scala comuni, salvo altri;

Nei confini quanto alla cantina posta a piano interrato: a nord e a sud con ragioni altra proprietà, a ovest con corridoio comune, a est con corte comune, salvo altri;

Nei confini quanto all'autorimessa posta piano interrato: a nord e a sud con ragioni altra proprietà, a ovest con corsia di manovra comune, a est con corte comune, salvo altri;

Nell'elaborato planimetrico, prot. n. 34585 del 07/05/2018, sono presenti e descritti i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) relativi alla particella 307, specificatamente alle unità in oggetto:

Sub. 62: b.c.n.c., area comune a tutte le unità del mappale 307. (INSISTENTE SU PARTICELLA 67).

Sub. 63: b.c.n.c., portico, ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno e locale tecnico comune dal mappale 307/11 al 307/59 ed ai mappali 307/61-307/65-307/66-307/67.

Sub. 64: b.c.n.c., rampa di accesso all'interrato e corsia di manovra comune ai mappali dal 307/36 al 307/47. (RAMPA DI ACCESSO INSISTENTE SU PARTICELLA 67).

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 Atto di Compravendita, a ministero - XXXXXXXX in data XXXXXXXX, n.rep. e racc. XXXXXXXX, registrato a XXXXXXXX in data XXXXXXXX al n. XXXXXXXX, trascritto a Modena in data XXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXX, in virtù del quale XXXXXXXX e XXXXXXXX, sopra generalizzati, hanno acquistato, in regime di comunione legale dei beni, il diritto di piena proprietà in ordine alle unità immobiliari in oggetto da XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;

**PATTI E SERVITÙ:**

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

**QUESITO N. 2:****DESCRIZIONE MATERIALE (SOMMARIA E POI ANALITICA) DEI BENI.**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale sono ubicate nel Comune di Mirandola, in via Firenze n.5, nella zona residenziale a sud all'interno del perimetro comunale.

Il fabbricato condominiale è composto da abitazioni, negozi a piano terra, pertinenze ai piani interrato e quarto; è collocato su lotto delimitato su due lati da recinzione in muratura e recinzione in ferro e due lati direttamente accessibili dalla strada con piazzali adibiti a parcheggio. L'area recintata invece è adibita a giardino verde e aree di manovra in asfalto per l'accesso alle autorimesse.

Sul prospetto principale del fabbricato, attraverso una scala pedonale esterna si accede all'ingresso e al vano scala condominiali dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato edificato nel 1988, ha struttura portante in calcestruzzo, struttura orizzontale latero cementizia, struttura di copertura in latero cemento a



falde con manto di copertura in tegole; le facciate sono intonacate.

Nel complesso gli esterni del fabbricato, l'area cortiliva comune, si dimostrano in buono stato di manutenzione e conservazione; vi è traccia delle manutenzioni effettuate in seguito al sisma del 2012.

**a) Garage, sub. 38.**

Il garage posto a piano interrato è accessibile mediante rampa dall'area cortiliva privata. 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 buono stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a 2,44 ml.

**b) Cantina, sub. 57.**

La cantina è posta a piano interrato è accessibile mediante rampa dall'area cortiliva privata e dal vano scale condominiale. È dotata di porta in metallo, presenta pavimentazione in ceramica, impianto elettrico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a 2,44 ml.

**c) Soffitta, sub. 61.**

La soffitta è posta a piano quarto, è accessibile dal vano scale e corridoio condominiale. È dotata di porta in metallo, presenta pavimentazione in cemento liscio, impianto elettrico essenziale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a 0,50 ml. nella parte minore e a 2,20 ml. nella parte maggiore.

**d) Abitazione, sub. 61.**

L'appartamento è posto a piano primo, è accessibile dal vano scala condominiale, è

composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno, balcone.

L'altezza interna dei locali è pari a 2,78 ml.

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

- Porta di ingresso del tipo non blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitto intonacato;
- Pavimenti in monocottura ceramica nella zona giorno, disimpegno e bagno;
- Rivestimenti in bicottura ceramica in cucina e bagno;
- Pavimento in parquet verniciato nelle camere da letto;
- Infissi in legno verniciati con vetrocamera termoisolante;
- Avvolgibili in PVC;
- Inferriate in ferro zincate;
- Porte interne del tipo tamburato tinto noce;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Impianto elettrico essenziale, del tipo sfilabile sottotraccia;
- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas posta nel locale cucina e elementi radianti in ghisa;
- Impianto di climatizzazione a split non funzionante;
- Impianto citofonico tradizionale.

Le finiture interne risalgono all'epoca di realizzazione del fabbricato, anni 1988/1990 e nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione si presenta



scarso, sono presenti infatti evidenti segni di usura e mancanza dell'ordinaria manutenzione.

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%
- Cantina 25%
- Soffitta 25%
- Garage 50%

	Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale	Esposiz	Condizioni di manutenz.
Abitazione	Circa 86,00 mq	100%	Circa 86,00 mq	S-E	Scarso
Balcone	Circa 9,08 mq	30%	Circa 2,72 mq	E	Scarso
Cantina	Circa 6,45 mq	25%	Circa 1,61 mq	O	Scarso
Soffitta	Circa 66,70 mq	25%	Circa 16,68 mq	N-O	Scarso
Garage	Circa 20,46 mq	50%	Circa 10,23 mq	O	Scarso
<b>Totale</b>			<b>117,24 mq</b>		

**QUESITO N.2.1:**

**REGIME URBANISTICO-EDILIZIO.**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Mirandola (MO), l'ufficio tecnico ha risposto con parziale esito negativo in quanto non sono reperibili gli estremi e la documentazione della licenza edilizia di costruzione del fabbricato e

dell'abitabilità.

Il comune ha fornito copia di:

- Attività di Edilizia Libera - manutenzione straordinaria n.599/2012, prot.13873/2012 del 13/07/2012 avente per oggetto "sisma 2012 - lavori di messa in sicurezza di fabbricato uso residenziale".
- Intervento di Manutenzione Straordinaria n.332/2013, prot.6971/2013 del 23/03/2013 avente per oggetto "ripristino dei danni da sisma su edificio adibito a civile abitazione con annessi esercizi commerciali".

---

**VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA.**

Sulla base di quanto sopra illustrato si dà evidenza che non è possibile eseguire la verifica della conformità edilizia, ma si procede con il solo accertamento di corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali depositate: n.1933 del 09/11/1981, n.1813 del 09/11/1981, M00274455 del 16/12/2011.

---

**VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON LE PLANIMETRIE CATASTALI.**

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza dello stato attuale delle unità immobiliari, con le planimetrie catastali depositate.

---

**VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA:**

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

---

**QUESITO N. 3:**

**STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E**



**SPESE CONDOMINIALI.**

Le unità immobiliari in oggetto risultano attualmente libere e non abitate e sono nella disponibilità dei soggetti debitori.

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

Dalle verifiche eseguite non emergono vincoli di natura urbanistica.

**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** iscritta a Modena in data XXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXX, a favore " XXXXXXXX ", con sede in XXXXXXXX, a garanzia di un mutuo, di originari euro XXXXXXXX (XXXXXXX), concesso dall'Istituto stesso ai signori XXXXXXXX, della durata di anni XXXXXXXX (XXXXXXX).

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Modena in data XXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXX, a favore del "XXXXXXX ", con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX.

**VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO:**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

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



Il fabbricato ove sono poste le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di stima è denominato "Condominio Residenza 80".

Su richiesta del CTU, l'amministratore condominiale pro-tempore, in data 04/11/2024 ha comunicato un preventivo per l'annualità dal 01/05/2024 al 30/04/2025 pari a euro 2.060,58 complessivi. Di questo importo, nel momento della comunicazione, risultano scadute la prima e la seconda rata.

Non risultano deliberate spese di manutenzione straordinarie.

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE:**

L'amministratore sempre in data 04/11/2024, riferisce un saldo negativo al 30/04/2024, pari ad euro 4.334,54.

**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 1.300,00 €/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 cantina, soffitta e autorimessa di pertinenza, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, posto a Mirandola (MO), Via Firenze n.5.**

**- Abitazione a piano primo e soffitta piano quarto**

Circa 105,40 mq. x € 900,00/mq. = € 94.860,00

**- Autorimessa a piano interrato**





Circa 10,23 mq. x € 900,00/mq. =

- Cantina a piano interrato

Circa 1,61 mq. x € 900,00/mq. =



€ 9.207,00

€ 1.449,00



€ 105.516,00



A detrarre: spese tecniche per la redazione di aggiornamento cartografico catastale

(Tipo Mappale).



€ 105.516,00 - € 1.000,00 = € 104.516,00



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

€ 104.516,00 - 10% = € 94.064,40



Restano € 94.064,40



Arrotondato a € 94.000,00

(Euro NOVANTAQUATTROMILA/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, 31 ottobre 2024.



Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti





Allegati:

- ALLEGATO A1: schema sintetico descrittivo;
- ALLEGATO B: documentazione fotografica;
- ALLEGATO C: documentazione catastale e comunale.

