

# TRIBUNALE DI MODENA

## Esecuzione Immobiliare N °. 231-2024

Creditore procedente: .....

Debitori eseguiti:

### RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

#### Affidamento dell'incarico:

Il sottoscritto ....., residente in ....., in data 10/07/2025 ha provveduto alla accettazione dell'incarico di Esperto stimatore nella procedura in titolo, al fine di provvedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173- bis disp.att.c.p.c. ,così come meglio descritto ed elencato nell'All.1 del Decreto di nomina, emesso dal sig.G.E.

#### Descrizione dell'incarico :

*“L'esperto prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:*

*-se per tutti beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;*

*-se per tutti beni pignorati tale documentazione è completa o idonea, proceda secondo i successivi quesiti;*

*-se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.*

*A)provveda alla valutazione di comoda divisibilità,tenuto conto del riparto dei diritti tra i contitolari eseguiti e non eseguiti.*

*A tal fine , è il caso di precisare che per essere ritenuta “comoda” la divisione in natura di beni immobili deve essere attuabile sul piano strutturale (dovendo generare porzioni di autonomo e libero godimento) e funzionale (dovendo le porzioni generate mantenere, sia pure in maniera proporzionalmente ridotta, la funzionalità originaria del tutto) nonché sostenibile sul piano economico,nel senso che la divisione da un lato non deve determinare un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero; dall'altro, non deve costringere i dividendi a sopportare significativi esborsi per sua attuazione.*

*Solo nel caso in cui il compendio risulti divisibile in natura fra i contitolari senza necessita di conguagli, provveda alla formazione dei lotti da suddividere.*

*B) provveda alla redazione della relazione di stima della quota oggetto di pignoramento,*

*nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato. (omissis..)*

*Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare :*

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) Una sommaria descrizione del bene*
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art.2923 co.3 cc. In caso di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'identità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione.*
- 4) 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.*
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*
- 7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46,co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40,co.6 della citata L.47/85;*
- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivanti da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Sulla base di quanto accertato*

*DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

*Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni di sima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute."*

*Con la precisazione che:*

*-nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;*

*-nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei alla esecuzione.*

*-nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc; ovvero A,B,C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.*

---

### **1. Controllo preliminare documentale di cui all'art. 567, secondo comma, cpc**

Dagli esami effettuati risulta agli atti la documentazione ipo-catastale di rito riassunta nella Certificazione Notarile sostitutiva, redatta dal Notaio .....in data 11/10/2024, ai sensi dell'art.567,II comma, c.p.c.

La documentazione risulta complessivamente corrispondente a quanto rilevato ed accertato.

### **2. Provenienza dei Cespiti agli esecutati**

Compravendita trascritta ai nn. ██████████ in data 25 gennaio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio .....di Fiorano Mod. del 12 gennaio 2012, n. di rep ██████████ a favore di ..... per la quota di ½ del diritto di proprietà, ..... per la quota di ½ del diritto di proprietà ciascuno .

### **3. Identificazione e Consistenza dei Cespiti oggetto di pignoramento:**

**Intera Proprietà** sulle seguenti porzioni immobiliari censite al

NCEU del Comune Sassuolo (MO) via Radici in piano n. 139,

-fg.21 part.381 sub. 31, cat. c/6, cl.7 ,p.S1 consistenza mq. 22, superf.catastale mq.26 Rendita catastale Euro 76,13

-fg.21, part.381 sub.5, cat. A/2 ,piano T vani 5,5,Cl. 4 superf.catast. mq.125,00 escluse aree esterne , Rendita catastale Euro 752,74

#### **4. Descrizione sommaria**

Oggetto della procedura esecutiva è la intera proprietà di una abitazione civile posta al p.terra con relative area pertinenziale ed autorimessa al piano interrato, inserite in un fabbricato condominiale sito in Sassuolo (MO)

#### **6. Descrizione analitica**

Il compendio immobiliare si trova a Sassuolo , via Radici in piano n. 139 , in una zona a ridosso del centro, inserito nell'ambito di una riqualificazione urbana eseguita circa 12 anni fa.

Urbanisticamente l'intero nuovo quartiere che è sorto dalla demolizione degli storici capannoni della Ceramica Ragno, è denominato appunto "comparto 54/Ragno" ed è composto da cinque fabbricati denominati A1, A2, B1,C1, E .

Il nuovo insediamento è stato dotato di farmacia, banca, bar, supermercato ed altre attrezzature, ed è facilmente accessibile dalla strada Radici in piano.

La abitazione è compresa nella palazzina A2 ,avente una tipologia costruttiva comune alle altre ed è composto da 12 appartamenti, due negozi, un posto auto coperto, e sedici autorimesse, e si sviluppa su quattro piani oltre all'interrato .

L'ascensore serve tutti I piani compreso l'interrato.

L'edificio si presenta in un buono stato di manutenzione generale, con muratura esterna in parte faccia a vista , porta condominiale in vetro ed alluminio , vano scale e scale rivestiti in granite, ed ascensore di moderna fattura con porte automatiche.

Complessivamente il nuovo quartiere residenziale appare omogeneo, ben organizzato e mantenuto, con linee architettoniche di pregio ed alcune soluzioni costruttive interessanti ; è' dotato di diversi servizi ed urbanizzazioni ,oltre al supermercato e alla farmacia, compresa quest'ultima nel complesso residenziale.

Strutturalmente il fabbricato presenta all'esterno una muratura f.v. e telai in cemento armato , solai orizzontali in latero cemento, copertura piana, con soluzione particolare di distacco dalla struttura..

L'appartamento è collocata al piano terra e progettato con una tipologia moderna ed attuale ; presenta l'ingresso direttamente sul soggiorno che è dotato di ampio angolo cottura, un disimpegno notte, da cui si sviluppano tre camera da letto e due bagni.

All'esterno è presente pure un piccolo porticato ed una ampia area cortiliva sui lati nord ed ovest ,che risulta in parte pavimentata ed in parte a giardino

Gli ambienti abitabili sono tutti ampi, spaziosi,di dimensioni regolari e ben illuminati ed aerati.

La altezza dell'abitazione è di mt. 2,70 circa, mentre e quella della autorimessa è di mt. 2,50 .

Quest'ultima è accessibile da rampa e corsia di manovra comuni, posti al p.interrato; è dotata di pavimento in battuta di cemento lisciato –come la corsia di manovra , e porta basculante in lamiera zincata.

La larghezza della porta basculante pari a mt.3.50 e la profondità del vano di oltre 5 metri consentono il parcheggio di due autovetture di piccole /medie dimensioni .

Il riscaldamento e la fornitura di acqua sanitaria , sono di tipo autonomo con recente impianto con elementi scaldanti a pavimento e regolato da impianto domotico.

E' presente pure un impianto di raffrescamento con split all'interno degli ambienti e "pompa" esterna in giardino.

I materiali interni di finitura dell'appartamento sono di qualità e fattura recente; in particolare:

- Pavimenti in ceramica porcellanata in formato cm.50x50, mentre i rivestimenti sono di diverse fattura e dimensioni in particolare a listelli nell'angolo cottura .
- Gli infissi sono in alluminio preverniciato bianco ed il sistema di oscuramento è assicurato da tapparelle in pvc, motorizzate
- I bagni sono dotati di ogni accessorio d'uso di moderna fattura, ed è presente l'attacco lavatrice.
- L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, è recente ed adeguato alle normative vigenti in termini di sicurezza; è presente inoltre un impianto video citofonico/apriporta .
- - Impianto moderno di domotica da cui si comanda ogni funzione della casa, compreso il riscaldamento , le tapparelle, l'antifurto.
- Per gli impianti non abbiamo potuto visionare i relativi certificati di conformità , ma data la recente data di edificazione dell'immobile, è presumibile il rispetto della normativa vigente.
- Le pareti interne sono tutte intonacate "al civile" , con tinteggi decorativi anche di colorazione diversa.
- Le porte sono attuali, moderne ,laccate bianche con inserti a listelli in alluminio.,
- Gli infissi delle finestre sono in alluminio e dotati di vetro camera isolante ; per l'oscuramento sono montate tapparelle avvolgibili automatizzate .
- La porta di ingresso è blindata e dotata di pannelli di rivestimento in legno.

La accessibilità dall'area di manovra comune è adeguata; sono presenti all'interno del comparto diversi parcheggi pubblici e pertinenziali.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è buono visto l'anno di recente edificazione; si evidenziano alcuni rigonfiamenti nella pavimentazione in legno nella zona notte e sollevamenti all'esterno , presumibilmente dovuti al gelo e ad una posa non adeguata.

L'area cortiliva è tutta ben recintata ed impreziosita da vegetazione.

E' stato costituito un regolare "condominio", condotto da Amministratore professionale.

## **7. Stato di possesso dell'immobile**

La abitazione è occupata dalla signora esecutata, con due figlie.

## **8. Spese condominiali**

Consultato l'Amministratore condominiale , questi ci riporta che gli esecutati risultano debitori verso il condominio ad oggi della somma di 2.847,71, derivante dalla somma degli insoluti degli anni precedenti.

Le spese preventivate previste "per arrivare a fine 2025 ", come riporta

l'Amministratore, sono state preventivate in €. 420, 00 per gestione ordinaria ed €. €. 16,00 per gestione straordinaria , oltre ad €. 91.50 di competenze professionali dell'Amministratore per un totale di €.527,50

Si puo' ragionevolmente ritenere che le previsioni di spesa per i prossimi due anni, di gestione ordinaria, non essendo state deliberate spese di manutenzione straordinaria, si attesti ad €. 1.100,00 all'anno.

### **9. Esistenza di difformità catastali,vincoli, formalità o oneri, censi e livelli.**

Per quanto potuto accertare non sono stati rinvenuti particolari vincoli, oneri o gravami-, fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Pignoramento immobiliare a favore della precedente ed a carico degli esecutati, trascritto a Modena in data 10 ottobre 2024

-Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare n. [REDACTED] in data 10 dicembre 2019 a seguito atto giudiziario per Tribunale di Modena del 25 giugno 2019, n. rep. [REDACTED] a favore di ..... (sopra generalizzata) e contro ..... (sopra generalizzato)

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritto ai nn. [REDACTED] in data 25 gennaio 2015 in virtu' di atto notarile pubblico per Notaio ..... del 12 gennaio 2015 rep. [REDACTED] importo totale €. 300.000,00 durata 30 anni a favore di .....

Surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater, comma 3, del D.Lgs 385/1993 annotata in data 10 marzo 2015 ai n. [REDACTED] in virtu' di atto notarile Notaio ..... del 12 febbraio 2015 , n.rep. [REDACTED] a favore di ..... c.f. : .....

### **10. Lotto di vendita**

Pur essendoci due unità immobiliari catastali separate, abitazione ed autorimessa, per la migliore valorizzazione del cespite oggetto della procedura, si prevede un unico lotto di vendita.

### **10.Regolarità e conformità edilizia**

Il fabbricato è stato edificato secondo le seguenti autorizzazioni :

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Sassuolo in data 4 aprile 2007 prot.n.9816 Prot. riferim.n. 2052 Permesso SUE n. 2007/29
- Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Sassuolo in data 20 ottobre 2009- P.E. 370/09 Prot. 27720
- Certificato di Abitabilità presentato in Comune di Sassuolo in data 2 dicembre 2009 prot. n. 37225- Prat.Agibilità 2009/370/A
- Provvedimento di conformità edilizia ed agibilità prot. 34577 Prot. riferim. 37225/10 con relativo certificato SUE n. 2009/370A rilasciato dal Comune di Sassuolo.

La sistemazione interna degli ambienti dell'appartamento coincide con la planimetria catastale originaria e quindi non sono state fatte modifiche rispetto al progetto originario licenziato .

A ragione di quanto sopra il compendio immobiliare è da ritenersi complessivamente sia urbanisticamente che catastalmente regolare e conforme .

In linea generale è opportuno comunque ricordare che è facoltà dell'aggiudicatario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni atto di trasferimento; avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985; gli abusi conformi alle norme urbanistiche vigenti possono essere sanati attraverso il così detto "Accertamento di conformità" in base all'art. 17 della Legge regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dal punto di vista "energetico" è stato rilasciato Certificato di prestazione energetica in data 22/11/2011 n. 00594-097082-2011 da cui risulta che l'appartamento è in classe energetica "D".

## **12. Stima del Compendio Immobiliare.**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo effettuato mediante la individuazione del più probabile valore di mercato derivante da una ricerca sull'andamento del mercato immobiliare della zona, paragonando beni simili tra loro per consistenza e condizione di conservazione, epoca costruttiva, dotazione impiantistica, regolarità edilizia, disponibilità.

In base ai dati raccolti, alle opportune indagini di mercato, all'attento sopralluogo e all'esperienza personale, sentite anche le agenzie immobiliari del luogo, il perito è in grado di procedere alla seguente stima.

Si tengono in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni calcolate secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico dell'unità, la distribuzione interna dei vani.

Sono state poi visionate le Tabelle OMI – Agenzia delle Entrate, per immobiliari residenziali, nella località Sassuolo (MO), zona semicentrale, in condizioni buone.

Si è considerato poi come elemento di pregio l'attualità delle soluzioni impiantistiche con domotica.

E' stato visionato anche il rogito di provenienza del 2012, da cui si desume che il prezzo indicato è di €. 280.000,00 + iva.

Le dimensioni delle unità immobiliari risultano essere le seguenti, adottando per S.E.L. la superficie comprensiva dei muri esterni e le parti divisorie interne calcolate al 100%, i muri confinanti con altre proprietà o parti comuni/condominiali al 50%.

Per i rapporti mercantili si sono adottati secondo prassi corrente rapportata al caso specifico.

Nota : i valori sono arrotondati al decimale più vicino

S.E.L. :Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto	
<b>p.interrato :</b>			
autorimessa	mq.26,00	1/2	mq. 13,00

### **p.terra :**

soggiorno, , 3 c.letto

2 bagni, disimp.	mq.121,00	1	mq.121,00
Porticato	: mq. 8,00	2/3	mq. 5,00
<b>Area cortiliva :</b>	mq. 130,00	10%	mq.13,00

Totale : mq. 152,00

S.C. Superficie Commerciale : mq. 152,00

In virtù delle indagini operate, il più probabile valore di mercato al metro quadrato risulta essere indicativamente pari ad : €. 2.100,00/mq.

Ciò comporta un valore complessivo pari a €2.100,00/mq x mq. 152,00= €319.200,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: - assenza di garanzie per vizi, e la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato ( ai sensi dell'art. 568 cpc): - 5% =

€319.200,00 -5% = €. 303.240,00

Da tale valore vanno poi detratto le presumibili spese condominiali previste per i prossimi due anni , tenuto conto che non risultano, da quanto dichiarato dall'Amministratore ulteriori spese straordinarie deliberate.

Spese condominiali prevedibili per i prossimi due anni : €. 1.100/anno x 2 = €. 2.200,00

Da cui si ottiene infine :

€. 303.240,00 - €. 2.200,00 = €. 301.040,00 che si puo' arrotondare in €. 301.040,00

**Valore della intera proprietà € 301.000,00**

-----  
Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo,li 3 ottobre 2025

L'esperto stimatore

.....