

TRIBUNALE DI MODENA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 52/2024 a carico di [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott. Umberto Ausiello

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 52/2024 – Tribunale di Modena contro , [REDACTED] , l'Ill.mo Signor Giudice Dott. Umberto Ausiello, nominava con Proprio provvedimento in data 19/02/2025 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele Rigagnoli**.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 05/03/2024 ai numeri 6291/4646, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] , risultano pignorati i beni immobili di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e quindi per l'intero, le unità immobiliari di seguito descritti e periziati in un lotto unico consistenti in:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Mirandola (MO), Via Gherardi n. 6, costituita da appartamento al piano 4° - 5° e autorimessa a piano S1.

Foto aerea

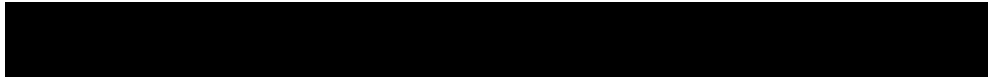


Mappa catastale Fg. 90 Particella 297



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in esame risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Mirandola (MO),
in ditta correttamente intestata:



e



al Foglio 90:

- particella 297, subalterno 18, Via Gherardi n. 6 , Piano 4°-5° - S₁, categoria A/2, Classe 3, vani 4, Rendita Catastale Euro 444,15;
- particella 297, subalterno 72, Via Gherardi n. 6 , Piano S1, categoria C/6, Classe 5, di 16 mq, rendita catastale Euro 61,97;

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del codice civile, nonché come

risulta dallo stato dei luoghi , dai titoli di provenienza .

CONFINI

L'appartamento al quarto piano confina con vano scala comune, area cortiliva comune, proprietà di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.

La soffitta a piano 5 confina con corridoio comune, proprietà di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.

Il garage a piano S1 confina con corsia comune, terrapieno, proprietà di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] con regolare contratto di locazione stipulato in data 29/09/2020, e registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena (MO) in data 28/06/2021 al n. 002843– serie 3T, codice identificativo TGG21T00284000GG durata del contratto dal 1/10/2020 al 30/09/2024 tacitamente rinnovato per un periodo di anni 4, con proroga registrata in data 05/09/2024 con protocollo 24090510262415802, nel contratto sono compresi un appartamento al piano 4°-5° con annessa autorimessa al piano Seminterrato individuati con il Sub. 18 e 72.

In merito al canone annuo di affitto si fa presente che la cifra convenuta è fissata in Euro 6.360,00 (euro seimilatrecentosessanta /00) da pagarsi in 12 rate mensili pari a Euro 530,00 (euro cinquecentotrenta/00).

Effettuando una ricerca sui prezzi di locazione per immobili simili per ubicazione e tipologia , tenuto in considerazione i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), facendo presente che tali dati risultano aggiornati al 2° semestre 2024, dal sopralluogo effettuato, tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile

oggetto di stima, , considerando la superficie interna al netto dei muri del appartamento e del garage il canone di locazione risulta:

Appartamento P.4°-5° :

valore di locazione minimo =

$$76,46 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 4,8 = \text{€} 367,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 4.404,00$$

valore di locazione massimo =

$$76,46 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 6,7 = \text{€} 512,28 \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 6.147,38$$

Garage P.S1:

valore di locazione minimo =

$$15,68 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 2 = \text{€} 31,36 \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 376,32$$

valore di locazione massimo =

$$15,68 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 3 = \text{€} 47,04 \times 12 \text{ mesi} = \text{€} 564,48$$

$$\text{€} 6.147,38 + \text{€} 564,48 = \text{€} 6.711,86$$

Essendo il canone annuo convenuto in € 6.360,00 non si può considerare inferiore di un terzo al giusto prezzo, ai fini previsti dall'art. 2923 co. 3° cc.

PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti a [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà da “[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Mirandola (MO) per atto di compravendita, Notaio
Scudiero Angela, in Mirandola (MO) in data 31/01/2006 repertorio n° 3305/1180
trascritto presso L' Agenzia del Territorio di Modena il 14/02/2006 ai numeri 4764/
3134 di formalità.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Modena in data 14/02/2006 ai numeri 4765/1295 per Euro 206.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 103.000,00 a favore di [REDACTED] [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto Mirandola – Piazza Matteotti, 2 , codice fiscale 02073290369 , contro a [REDACTED] [REDACTED], si rileva annotazione di surroga ai sensi dell’art. 8, comm 2, D.L. 7/2007 del 08/04/2010 ai numeri 10545/3005 mediante il quale il credito viene ceduto dalla [REDACTED] [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in Modena, Viale Autodromo n. 206-210

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all’Agenzia del territorio di Modena in data 05/03/2024 ai numeri 6291/4646 a favore di [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale 14246741004 e contro [REDACTED] [REDACTED].

DESCRIZIONE

I beni in esame consistono in un appartamento al quarto piano con ascensore, una soffitta a Piano quinto e una autorimessa al piano S1 di un edificio con destinazione d’uso residenziale, di cinque piani fuori terra in Via Gherardi n. 6 nel Comune di Mirandola (MO), facente parte del complesso condominiale posto nella zona PEEP C2 Via per Concordia.

Esternamente il tamponamento è in muratura intonacata e tinteggiata, con struttura portante in calcestruzzo armato , la copertura è a falde inclinate con tegole di

laterizio .

L'appartamento ad uso abitazione di tipo civile è composto da: ingresso su soggiorno, angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno, un balcone, altezza interna $h = 2,70$ mt.

All'interno dell'appartamento le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati , con rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, la pavimentazione interna è in ceramica, le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in PVC e finestre con telai in legno, porta di ingresso blindata.

All'esterno nel balcone, la pavimentazione è in ceramica .

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrosanitario, aria condizionata e riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni a parete .

La soffitta è situata a piano quinto, la pavimentazione è in ceramica, le pareti interne e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, la porta d'ingresso è in lamiera, l'altezza interna è $H_{max} = 2,43$ mt .

L'autorimessa è situata a piano S1 , le pareti interne e il soffitto sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in ceramica, ed è dotata di un portone in lamiera basculante, l'altezza interna è $H = 2,50$ mt .

Alla data del sopralluogo i beni si trovano in un buono stato di conservazione.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Appartamento P. 4°	71,70 mq	1	71,70 mq

Balcone	5,82 mq	0,3	1,74 mq
Soffitta P. 5°	<u>20,19 mq</u>	0,3	<u>6,05 mq</u>
Totale	97,71 mq		79,49 mq
Autorimessa P.S1 :	17,79 mq		17,79 mq

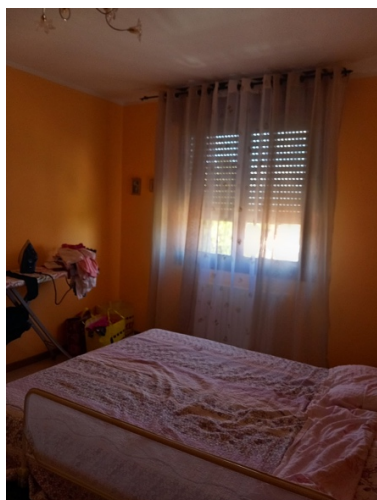
Segue documentazione fotografica:



Entrata condominio



Appartamento



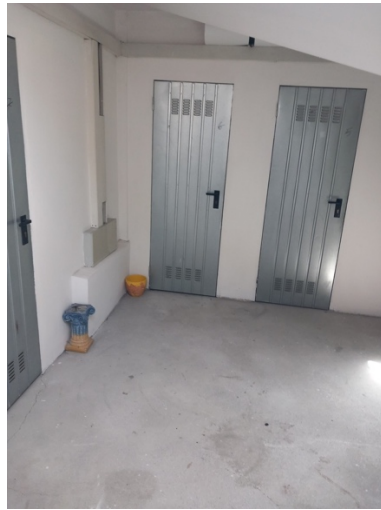
Appartamento



Garage



Garage



Soffitta



Soffitta



ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile posto in contesto condominiale denominato “



Dalle informazioni ricevute dall'amministratore è stato riscontrato quanto segue:

- Importo anno delle spese di gestione:

Preventivo spese 2025

€ 370,00 spese di proprietà

€ 715,00 spese di conduzione

- Spese straordinarie già deliberate e scadute ad oggi ancora da pagare come da

bilancio straordinario: € 3.086,86

- Spese non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia:

Gestione 2023/2024 € 756,34

Gestione 2024/2025 € 368,50

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Mirandola (Mo) sono state trovate le seguenti pratiche edilizie relative ai beni in oggetto:

- Con atto rep. n. 166047/10516 del 11/12/2003 veniva stipulata convenzione per la cessione in proprietà tra il Comune di Mirandola e delle ditta [REDACTED], che acquistava appezzamento di terreno (lotto n.5) posto nell'area assoggettata a PEEP del comparto C2 Via Per Concordia, per la realizzazione di una palazzina a 40 alloggi (art. 1 della convenzione) .

Che tale convenzione è scaduta nel 2023 in quanto sono passati 20 anni e quindi i beni in oggetto sono liberi da vincoli (art 18 della convenzione - norme generali)

- La costruzione di tali alloggi veniva autorizzata con permesso di Costruire prot. N. 17673/718/2003.
- Permesso di costruire in variante prot.N. 4814/2004 del 03/04/2004 e successiva Denuncia di Inizio Attività. Prot. N 15269 del 06/10/2005.
- Certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità prot. N. 15969 del 19/10/2005
- Certificato di conformità edilizia e di agibilità prot. N. 1472/2006

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abitativi depositati in Comune, riscontrando qualche difformità dimensionale di

modesta entità , e la presenza in soffitta di un foro di piccole dimensioni nel solaio di copertura, visibile solo dall'interno, quindi senza modificare i prospetti della copertura.

Tali difformità rientrano nelle tolleranze dell'Art. 19 Bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis lettera "e" , si può ritenere che tali opere non sono da sanare in quanto rientrano nel regime delle tolleranze, quindi il bene è in posizione edilizia **regolare** .

VALUTAZIONE

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Appartamento al piano 4°-5° con balcone e soffitta :

$$80,00 \text{ mq} \times \text{€} / \text{mq} \ 1.500,00 = \text{€} \ 120.000,00$$

- autorimessa al piano S1 :

$$18,00 \text{ mq} \times \text{€} / \text{mq} \ 700 = \text{€} \ 12.600,00$$

$$\text{€} \ 132.600,00$$

$$\text{Abbattimento forfettario} - 10\% \quad - \text{€} \ 13.260,00$$

$$\text{Totale} \quad \text{€} \ 119.340,00$$

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 119.340,00 (euro centodiciannovemilatrecentoquaranta/00)**

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita dei beni sopra periziati **in un unico lotto, con prezzo a base d'asta di Euro 120.000,00 (euro centoventimila/00)**

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento. ovvero

Con Osservanza

Modena, 13 Maggio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli