

**ALLEGATO A:**  
**ESTRATTO SINTETICO RIASSUNTIVO**

Esecuzione Immobiliare n. **271/2022** rge

**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)



**TRIBUNALE DI MODENA**

Esecuzione Immobiliare n. 271/2022 rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

**LOTTO UNICO: Appartamento di civile abitazione, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, posto a Carpi (MO), Via Etna n.10.**

**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 Modena (MO):

Foglio 159, Particella 44, sub. 18, Via Etna n.10, piano terzo, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita catastale euro 379,60;

Intestate a:

- XXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX.
- XXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXX.

**PROVENIENZA:**

Quella indicata nella relazione notarile allegata agli atti.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

**PATTI E SERVITÙ:**



Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nell'atto di provenienza.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale è ubicata nel Comune di Carpi (MO), in Via Etna n.10, all'interno di fabbricato condominiale, posto in zona residenziale prossima al centro storico.

Il condominio è composto da sei piani residenziali da piano primo a piano sesto, il piano terra è destinato ad attività commerciali oltre ad una abitazione mentre il piano interrato accessibile dalla rampa esterna è destinato ad autorimesse.

L'accesso al vano scala delle unità residenziali avviene direttamente da via Etna attraverso una scala esterna.

Il fabbricato è stato edificato a metà degli anni settanta, ha struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamenti in muratura, strutture orizzontali latero-cementizie, copertura piana in laterocemento; le facciate sono intonacate.

Dal portone in metallo condominiale si accede al vano scale, all'interno si notano pavimentazioni in ceramica per atrio e disimpegni ai piani e pavimentazione in marmo per le scale oltre a pareti intonacate e tinteggiate. È presente l'impianto di ascensore per il quale l'amministratore informa che l'uso è vincolato al pagamento della quota di subentro da parte del singolo proprietario, l'abitazione staggita non partecipa all'utilizzo.

Complessivamente il condominio risulta in scarso stato conservativo, risultano prive di manutenzioni tutte le parti visibili quali facciate, vano scale, parti comuni.

#### **b) Abitazione, sub. 18.**

L'abitazione in oggetto è posta al piano terzo del fabbricato ed è composta da Soggiorno/Pranzo, Disimpegno, Bagno, Camera, 2 Balconi. Dall'analisi dello stato di



fatto appare evidente che le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione.

A tal proposito si notano nel dettaglio:

- Porta di ingresso di tipo non blindato;
- Pareti intonacate e tinteggiate;
- Soffitto intonacato e tinteggiato;
- Pavimenti in ceramica;
- Rivestimenti ceramici in cucina e bagno;
- Infissi legno verniciato bianco e vetro singolo;
- Avvolgibili in PVC;
- Porte interne di tipo tamburato color legno chiaro;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia privo di dichiarazione di conformità;
- Impianto di riscaldamento centralizzato da generatore posto in centrale termica condominiale e ventilconvettore terminale (impianto ad aria calda);
- Impianto di acqua calda sanitaria autonomo (boiler non presente);
- Impianto citofonico tradizionale;

L'altezza interna è pari a 2,80 ml.

Nel complesso lo stato conservativo si presenta scarso/carente (risulta evidente, la scarsa manutenzione del bene), le pareti e i pavimenti sono ammalorati e mal tenuti, gli infissi interni sono senza maniglie e i balconi sono ricoperti da guano di volatili;

Le superfici verranno calcolate computando per intero il muro perimetrale, al 50% le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:



- Abitazione 100%
- Balconi 30%

Abitazione, piano terzo, mq. commerciali. 46,99.

#### **VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA:**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Carpi (MO), l'ufficio tecnico ha fornito copia dei seguenti titoli edilizi.

- Domanda prot. n. 11574 del 18/06/1974, ornato n. 402/1974 progetto di massima per la costruzione di fabbricato residenziale.
- Licenza Edilizia prot. n. 15530 del 30/08/1974, ornato n. 557/1974, igiene n. 10604/1974, rilasciata il 23/09/1974, costruzione di fabbricato ad uso negozi e mini appartamenti.
- Licenza Edilizia prot. n. 5886 del 08/04/1976, ornato n. 274/1976, rilasciata il 26/04/1976, opere di completamento, costruzione di marciapiedi e recinzione.
- Abitabilità prot. n. 9804 del 24/06/1976.
- Ordinanza di inagibilità n. 51185 del 28/10/2009 posta sull'abitazione in oggetto a causa della chiusura dell'utenza idrica.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale dell'unità immobiliare con lo stato legittimato condominiale, eccezione fatta per quanto di seguito descritto:

A. Difformità regolarizzabili mediante la presentazione di titolo in sanatoria, i relativi costi sono quantificati in euro 3.000,00:

1. allo stato attuale non è presente la parete di separazione tra Pranzo e Cucinotto ma la zona giorno risulta essere un unico ambiente;
2. nel disimpegno è presente un controsoffitto che funge da contenimento dell'impianto di riscaldamento ad aria;



3. la porta di ingresso ha una larghezza di 80 cm. anziché 90 cm indicati nello stato legittimato;

B. Differenze che potrebbero rientrare nelle tolleranze assunte in sede di abitabilità ai sensi dell'art. 19bis comma 1.ter, L.R. 23/2004.

1. le porte interne dei locali pranzo e letto presentano una larghezza di 70 cm, rispetto alla larghezza di 80 cm. indicata sullo stato legittimato;
2. il locale bagno presenta il pavimento su due livelli che non risulta indicato sullo stato legittimato, questa caratteristica che costituisce barriera architettonica, non permette l'utilizzo da parte di persone con ridotta capacità motoria.
3. allo stato attuale non è presente la finestra del cucinotto rivolta sul balcone; presupposto che la medesima finestra non è presente neanche negli altri appartamenti gemelli collocati su gli altri piani del fabbricato (dal primo al sesto), si fa presente che in assenza di tale finestra non è garantito il requisito di illuminazione/aerazione di 1/8 per i locali principali. Pertanto se da un lato appare possibile che la finestra in oggetto non sia mai stata realizzata per tutti gli appartamenti e tollerato in sede di abitabilità dell'intero fabbricato, è altresì valido affermare che ad oggi il locale soggiorno/pranzo non soddisfa i requisiti necessari per i locali principali.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

La planimetria catastale risulta corrispondente allo stato di fatto dell'immobile e non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale.

**STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:**

L'unità immobiliare in oggetto risulta attualmente libera, il custode nominato ne detiene le chiavi.



**REGIME PATRIMONIALE:**

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

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

È tuttora presente l'ordinanza di inagibilità n. 51185 del 28/10/2009, posta sull'abitazione in oggetto a causa della chiusura dell'utenza idrica; l'ufficio tecnico comunale riferisce che l'ordinanza decade alla riapertura del contatore.

Come precedentemente evidenziato l'utilizzo dell'ascensore condominiale è vincolato al versamento della quota di uso e di gestione.

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):**

Quelle descritte nel Certificato Notarile in atti.

**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 è posta l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima risulta costituito in condominio e amministrato dalla società Velvet Studio, nella persona di Fausto Barbanti.

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

**SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE:**

L'esperto estimatore riferisce che a seguito di numerosi solleciti, l'amministratore non ha comunicato il saldo delle spese condominiali. Qualora venga comunicato, lo scrivente procederà ad integrare la relazione estimativa.

**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 350,00 mensili.

**STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:**

- **Abitazione:**

Circa 46,99 mq. x € 1.050,00/mq. = € 49.339,50

**A detrarre: spese tecniche per la regolarizzazione delle opere abusive:**

€ 49.339,50 - € 3.000,00 = € 46.339,50

**A detrarre: riduzione del 5% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 46.339,50 - 5% = € 44.022,53

Sommano € 44.022,53

**Arrotondato a € 44.000,00**

**(Euro QUARANTAQUATTROMILA/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, 19 febbraio 2024.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

