

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 318/2022 RGE

Giudice dell'esecuzione: Dottor *****

***** – **Creditore Procedente** (*****)

***** – **Creditore Intervento**

***** - **Debitore Esecutato**

***** - **Debitore Esecutato**

RELAZIONE DI STIMA

NOMINA:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 16 novembre 2023, nominava Esperto Stimatore lo scrivente ***** (ed in data *****) il sottoscritto effettuava giuramento in modalità telematica, mediante sottoscrizione e deposito in p.c.t. del modello "allegato 2", contenuto all'interno del decreto di nomina) e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

SEZ. II QUESITI

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

QUESITO n. 2: *descrizione materiale (sommara 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: *IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA*

Per l'argomentazione dei quesiti, si rimanda all'allegato 1 del conferimento dell'incarico all'esperto stimatore ex art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esito delle operazioni e controlli preliminari:

- Certificazione notarile -

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998 e successive modifiche, e tale certificazione, in riferimento

agli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (*****).

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile, con la certificazione notarile sostitutiva e l'atto di pignoramento.

- Certificato di stato civile dell'esecutato -

Come da estratto per riassunto di atto di matrimonio, che si allega aggiornato alla data del 05/04/2024, risulta che gli esecutati, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Modena in data 23/07/2018 n° 1870/18 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

SOPRALLUOGO E VERBALE DI RICOGNIZIONE:

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune Sassuolo (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di sopralluogo, alla presenza del Sig. *****, in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena) e della Sig.ra *****, in data 20 febbraio 2024 alle ore 11:30, per l'accesso agli immobili staggiti.

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano secondo, cantina ed autorimessa al piano primo sottostrada, poste all'interno di un fabbricato condominiale ad uso prevalentemente residenziale, sito nel Comune di Sassuolo (MO), Via Circonvallazione Nord Est, 18.

CONFINI:

Abitazione al piano secondo (sub. 13): a Nord vano scala comune ed altra abitazione privata, a Sud area cortiliva comune ed altra abitazione privata, a Ovest altra abitazione privata, a Est area cortiliva comune, salvo altri.

Cantina al piano primo sottostrada (sub. 13): a Nord corridoio comune, a Sud terreno sotto area cortiliva comune, a Ovest altra cantina privata, a Est corridoio comune ed altra cantina privata, salvo altri.

Autorimessa al piano primo sottostrada (sub. 31): a Nord corsia comune, a Sud altra autorimessa privata, a Ovest corsia comune, a Est altra autorimessa privata, salvo altri.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati:

Comune: SASSUOLO

Provincia: MODENA

Intestazione:

- *****
- *****

Si precisa che, contrariamente a quanto indicato in visura catastale, da estratto per riassunto di atto di matrimonio, risulta che gli esecutati hanno scelto il regime della separazione dei beni (mentre nell'atto di acquisto – pag. 6 - hanno dichiarato di essere in comunione legale dei beni).

Dati identificativi:

- Foglio 23, Mappale 93, Sub. 13, Categoria A/2 (Abitazione di civile), classe 03, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale: 101 mq, totale escluse aree scoperte: 98 mq, Rendita Catastale € 581,01 - Via Circonvallazione Nord Est, piano S1-2;
- Foglio 23, Mappale 93, Sub. 31, Categoria C/6 (Autorimessa), classe 08, consistenza 12 mq, superficie catastale totale: 14 mq, Rendita Catastale € 48,96 - Via Circonvallazione Nord Est, piano S1;

Competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile e come da elaborato planimetrico in atti.

Si precisa che gli immobili si trovano in Via Circonvallazione Nord Est, 18.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo gli immobili risultano abitati dalla Sig.ra Loredana Cinquegrano.

RICERCA VENTENNALE IPOCATASTALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO:

TITOLO DI PROVENIENZA:

Ad oggi essi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

- *****
- *****

(Si rimanda alle risultanze della certificazione notarile depositata agli atti della procedura).

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, risulta che gli esecutati, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa che nell'atto di acquisto (a pag. 6), gli esecutati hanno dichiarato di essere in comunione legale dei beni.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta 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.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 214/71 (protocollo 6464 del 18/05/1971) del 23/06/1971 – per la costruzione del fabbricato;
- Licenza Edilizia n. 452/72 (protocollo 15486 del 09/11/1972) del 12/12/1972 – in variante alla costruzione del fabbricato;
- Abitabilità presentata in data 05/12/1972, protocollo 16700, rilasciata in data 28/12/1972;
- Concessione edilizia in sanatoria in data 04/12/1989 prot. Generale n. 17297/86;
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 07/04/1993 relativa alla domanda di sanatoria n. 8903560 presentata in data 30/09/1986;
- CILA SUPERBONUS n. 1117/2021 prot. 47656/2021 – per opere di efficientamento energetico;
- CILA n. 263/2023 prot. 14777/2023 – per opere di completamento degli interventi di superbonus;
- CILA SUPERBONUS n. 1097/2021 prot. 60784/2023 – variante interventi di efficientamento energetico e parziale sostituzione degli infissi;

Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

Difformità riscontrate:

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici dell'ultimo progetto è stata riscontrata:

- demolizione e traslazione di tramezze interne per la realizzazione di un ampio ingresso;
- realizzazione di una camera da letto;

- tamponamento di porta di accesso al ripostiglio e sua fusione nella camera da letto;

Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale, si ritengono sanabili mediante la presentazione, alla data odierna, di una COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA) in sanatoria (art. 16 bis della L.R. 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni), allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (mille/00) oltre ad € 60,00 per diritti di segreteria.

Saranno poi da ripresentare due nuove planimetrie catastali (dal 01/07/2020 gli accessori indiretti il cui ingresso avviene dalla parti comuni, devono essere censiti autonomamente, per cui la cantina dovrà essere censita a parte), per la corretta rappresentazione delle Unità Immobiliari ad uso abitazione e cantina, i cui diritti catastali ammontano ad € 100,00 (€ 50,00 per ogni planimetria catastale depositata).

Sono quindi presumibili i seguenti oneri per la presentazione della sanatoria:

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 60,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 100,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 2.500,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 800,00 – oneri tecnici per presentazione nuove planimetrie catastali (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge).

Per un totale di € 4.460,00.

Si precisa 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.

SPESE CONDOMINIALI PER GESTIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:

Su espressa richiesta, in merito ad informazioni sulle spese condominiali, l'amministratore condominiale comunica quanto segue:

- 1) Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2022/2023 (a consuntivo periodo dal 01/05/2022 al 30/04/2023) ammontano ad € 1.050,13 per la gestione ordinaria.
- 2) Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2023/2024 (a preventivo periodo dal 01/05/2022 al 30/04/2023) ammontano ad € 645,52 di manutenzione ordinaria.

In merito ai lavori straordinari eseguiti recentemente (usufruendo del bonus fiscale 110% o minori), l'amministratore dichiara che *"non ci sono spese da sostenere"*.

Non sono state comunicate ulteriori delibere o lavori straordinari.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono comprese all'interno di un fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, sito nel Comune di Sassuolo (MO), Via Circonvallazione Nord Est, 18.

Il fabbricato è disposto su 4 livelli fuori terra ed 1 entro terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in cemento e muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento e laterizio;
- Copertura a falde latero-cementizia;
- Le facciate esterne (in ottimo stato di manutenzione) sono in parte rivestite in faccia a vista ed in parte intonacate;
- Lattonerie in lamiera;
- L'area cortiliva condominiale è pavimentata;
- Ingresso e vano scala condominiale in marmo, privo di impianto ascensore.

ABITAZIONE – SUB. 13:

L'abitazione, in buono stato di manutenzione, è posta al piano secondo con ingresso dal vano scala. L'appartamento è composto, nello stato di fatto, da: ampio ingresso, cucina, tre camere da letto, un disimpegno, un bagno e due balconi.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in PVC con doppi vetri, munite di tapparelle, la porta d'ingresso è in legno, non "blindata".

I pavimenti sono in ceramica. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo (Caldaia marca Baxi, ubicata in cucina), con termosifoni in alluminio, sprovvisti di testine termostatiche.

Tutti gli impianti (in discreto stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia (ad esclusione di un termosifone ubicato in cucina). E' presente il citofono.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere H=2.97 mt

Ubicazione:

Comune: SASSUOLO (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Circonvallazione Nord Est, 18 - CAP 41049

Piano: 2 (Abitazione)

CANTINA – SUB. 13:

La cantina, in modesto stato di manutenzione, è posta al piano primo sottostrada con ingresso dal corridoio condominiale ed è composta da un unico vano.

La porta di accesso è in metallo ed il pavimento in cemento.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è fuori-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere H=2,48 mt

Ubicazione:

Comune: SASSUOLO (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Circonvallazione Nord Est, 18 - CAP 41049

Piano: S1 (Cantina)

AUTORIMESSA – SUB. 31:

L'autorimessa, in modesto stato di manutenzione, è posta al piano primo sottostrada con ingresso dalle parti comuni ed è composta da un unico vano.

La porta di accesso è in metallo, il pavimento in ceramica.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

Ubicazione:

Comune: SASSUOLO (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Circonvallazione Nord Est, 18 - CAP 41049

Piano: S1 (Autorimessa)

CLASSAMENTO ENERGETICO:

Da consultazione del "catasto energetico della regione Emilia-Romagna", non risulta depositato nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l'immobile.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

SEL: Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
 - i pilastri/colonne interne;
 - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
 - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
 - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- e non include
- le rampe di accesso esterne non coperte;
 - balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica

Computo delle superfici commerciali

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE
Abitazione Sub. 13 – sup. principale (p. 2°)	Mq. 95,45	1,00	Mq. 95,45
Abitazione Sub. 13 – sup. balconi (p. 2°)	Mq. 8,01	0,33	Mq. 2,64
Abitazione Sub. 13 – sup. cantina (p. S1)	Mq. 9,30	0,40	Mq. 3,72
Autorimessa Sub. 31 – sup. principale (p. S1)	Mq. 14,15	0,50	Mq. 7,08
TOTALE			Mq 108,89

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **MQ. 108,89**

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

“Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore a metro quadro dell'immobile oggetto di stima pari a **950,00 € al mq.**”.

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **950,00 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 902,50 € al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **108,89** mq. X 902,50 € = 98.273,23 €

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2022/2023 (a consuntivo periodo dal 01/05/2022 al 30/04/2023) ammontano ad 1.050,13 € per la gestione ordinaria.
- Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2023/2024 (a preventivo periodo dal 01/05/2022 al 30/04/2023) ammontano ad 645,52 € di manutenzione ordinaria.
- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di 4.460,00 € (si precisa 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).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di 6.155,65 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 92.117,58 € arrotondato a 92.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un'abitazione al piano secondo, cantina ed autorimessa al piano primo sottostrada, poste all'interno di un fabbricato condominiale ad uso prevalentemente residenziale, sito nel Comune di Sassuolo (MO), Via Circonvallazione Nord Est, 18.

Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 92.000,00 € (Euro novantaduemila/00).

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 9 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 06 giugno 2024

Il Tecnico Stimatore incaricato
