

**TRIBUNALE DI MODENA**

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 117/2023 RGE**

Giudice dell'esecuzione: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* - **Creditore Procedente**

(Avvocato \*\*\*\*\*)

\*\*\*\*\* - **Creditore Sostituto**

(Avvocato \*\*\*\*\*)

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE – Creditore intervenuto**

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

(Avvocato \*\*\*\*\*)

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**NOMINA:**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data \*\*\*\*\*, 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 dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., 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 dell'atto di matrimonio, in atti alla procedura, risulta che l'esecutato:

- \*\*\*\*\*
- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

### **SOPRALLUOGO E VERBALE DI RICOGNIZIONE:**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di sopralluogo, alla presenza del \*\*\*\*\*, in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena) e dell'esecutato (con relativo difensore, \*\*\*\*\* in data 9 maggio 2024 alle ore 10:00, per l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva. Purtroppo in tale data non è stato possibile accedere alla porzione sita al piano terra, per cui si è provveduto ad organizzare altro sopralluogo in data 6 giugno 2024, alla presenza del Sig. \*\*\*\*\*, in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena), dell'Avvocato \*\*\*\*\* (in rappresentanza dell'esecutato) e del \*\*\*\*\* (in qualità di amministratore unico della Ditta \*\*\*\*\*Srls, conduttore degli immobili staggiti).

Si precisa che l'accesso alla cantina staggita, avviene solo ed esclusivamente dal sub. 11, di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*

### **INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:**

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano primo e cantina al piano terra, poste all'interno di un fabbricato ad uso abitativo, sito nel Comune di Modena, Strada Battaglia, 116.

### **CONFINI:**

Abitazione – Sub. 8: a Nord-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Est su area cortiliva comune, a Nord-Est su area cortiliva comune e vano scala comune, salvo altri.

Cantina – Sub. 9: a Nord-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Est su sub. 11 e vano scala comune, a Nord-Est su area cortiliva comune e vano scala comune, 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:** MODENA

**Provincia:** MODENA

**Intestazione:**

\*\*\*\*\*

**Dati identificativi:**

- Foglio 37, Mappale 9, Sub. 8, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: 162 mq, totale escluse aree scoperte: 162 mq, Rendita Catastale € 1.103,93 – Strada Battaglia, 116, piano 1.
- Foglio 37, Mappale 9, Sub. 9, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 07, consistenza 63 mq, superficie catastale totale: 75 mq, Rendita Catastale € 146,42 – Strada Battaglia, 116, piano T.

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, che si allega.

Entrambe le Unità immobiliari staggite, derivano dall’ex sub. 4, come da variazione del 29/06/2022, pratica MO 0071507, in atti dal 30/06/2022.

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

**DISPONIBILITA’ DELL’UNITA’ IMMOBILIARE:**

All’atto del sopralluogo gli immobili staggiti risultano occupati dalla Ditta \*\*\*\*\*Srls, conduttore dell’esecutato, con contratto di locazione stipulato in data 31/05/2021 della durata di anni 12 (dodici), dal 01/06/2021 al 31/05/2033 (e s’intenderà rinnovato per altri dodici anni nell’ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell’art. 3, comma 1, della legge 9/12/1998 n. 431), registrato in data 16/03/2022, per un importo mensile di € 450,00.

Alla presente si allega contratto di locazione.

La stipula del contratto è avvenuta in data precedente al pignoramento e quindi opponibile alla procedura fino al 31/05/2033.

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può affermare che il canone convenuto NON è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'articolo n. 2923 comma 3° del Codice Civile.

Si segnala però, che il contratto di locazione è ad uso diverso dall'abitativo e che la porzione sita al piano primo è utilizzata, di fatto, ad uso ufficio (pur con la presenza del locale cucina).

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

TITOLO DI PROVENIENZA:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'esecutato mediante i seguenti atti:

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

Alla presente si allegano gli atti di cui sopra.

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, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione 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:

- Edificazione del complesso edilizio in data antecedente il 1° settembre 1967;
- Concessione Edilizia prot. 3101/1999 del 11/04/2000 per la "riqualificazione e ricomposizione tipologica di fabbricato ex rurale da destinare ad abitazione (due alloggi)";
- Denuncia di Inizio Attività n. 1018/2003 del 24/04/2003, variante minore in corso d'opera;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria n. 2783/2013 del 18/10/2013, variante in corso d'opera per modifiche interne ed esterne a fabbricato ad uso abitazione, presentata dopo l'ultimazione dei lavori del titolo edilizio originario;

- Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 2994/2013 del 03/03/2014 prot. Gen. 25901/2014, con ultimazione dei lavori in data 27/04/2003.

In atti è presente un fascicolo di abuso, pratica n. 2473/L/2001 con sopralluogo dei tecnici del comune del 15/10/2001 (per opere rilevate in massima parte conformi alla C.E. n. 3101/99 e difformità riscontrate che rientrano tra le modifiche minori di cui art. 15 L 47/85 - varianti in corso d'opera), che non risulta concluso formalmente, ma che a seguito della presentazione della variante n. 1018/2003, della variante tardiva n. 2783/2013 e richiesta di agibilità tardiva n. 2994/2013 (di cui sopra), possa intendersi concluso.

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.

Negli elaborati grafici delle varianti depositate, non è presente la sezione del fabbricato; quindi, per la verifica delle altezze interne dei locali, sono state assunte le planimetrie catastali depositate.

#### **Difformità riscontrate:**

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici dello stato legittimato, sono state riscontrate le seguenti difformità:

#### **Abitazione – Sub. 8:**

- Utilizzo ad uso ufficio invece che ad uso abitazione;
- Differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Diversa dimensione di alcune finestre;
- Traslazioni di pareti interne;
- Divisione del pranzo/soggiorno in due locali distinti;
- Restringimento di una porta interna;
- Lesene interne.

#### **Cantina – Sub. 9**

- Utilizzo ad uso abitazione invece che cantina;
- Differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Diversa dimensione di alcune finestre;
- Traslazioni di pareti interne;
- Lesene interne;
- Tamponamento della porta di accesso; infatti l'accesso all'unità immobiliare avviene esclusivamente dal sub. 11, di altra proprietà;
- Presenza di cucina nel locale ripostiglio;
- Presenza di un bagno in luogo della lavanderia;
- Inoltre gli impianti non sono autonomi ma collegati al limitrofo sub. 11 (la caldaia è all'interno

del sub. 12, della medesima proprietà del sub. 11) e parti comuni.

Per una più chiara visione delle difformità riscontrate, si rimanda all'allegate tavole sinottiche.

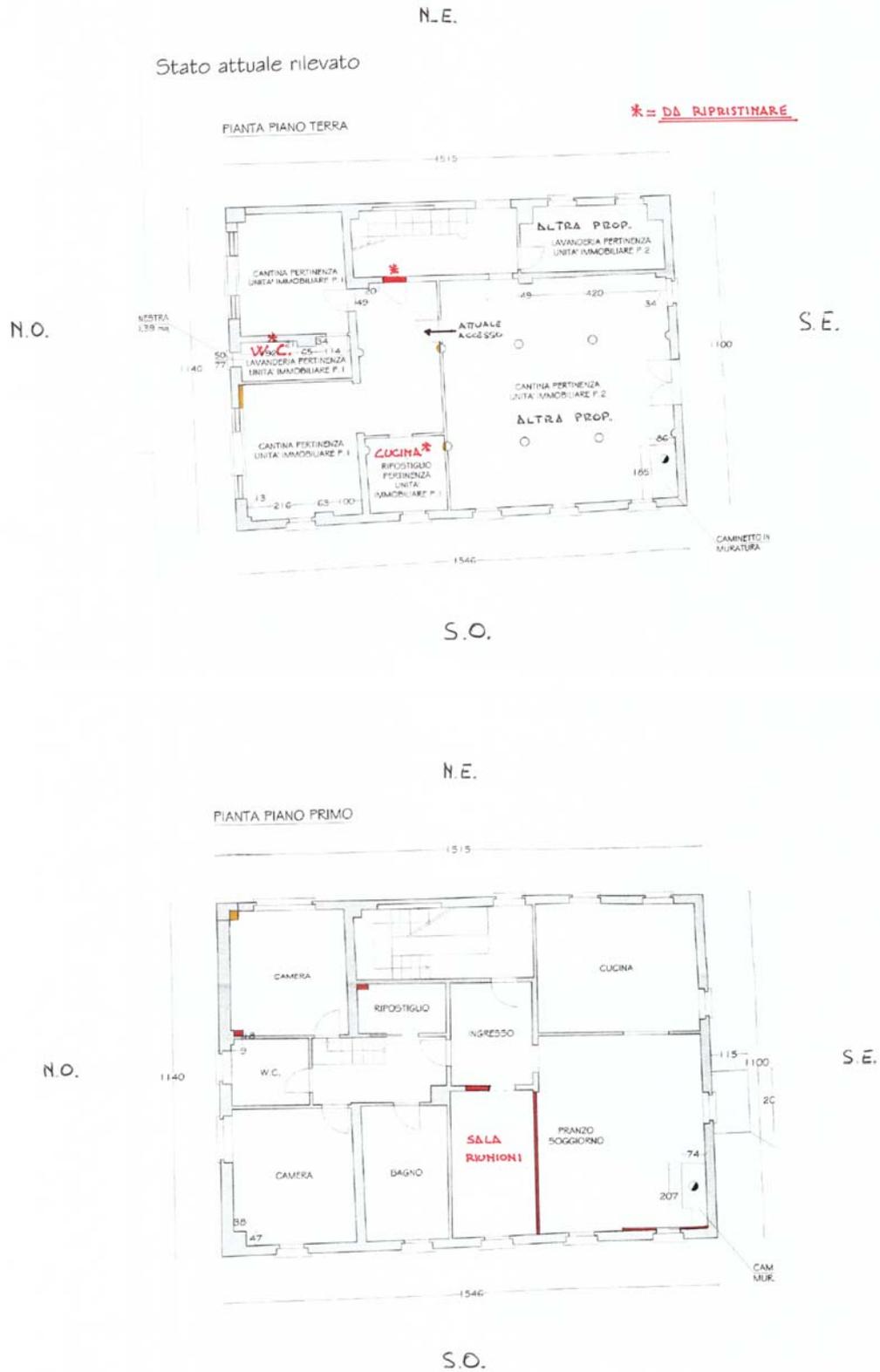


TAVOLA SINOTTICA – Evidenza, mediante sovrapposizione, delle difformità rilevate.

**ROSSO** = COSTRUZIONI - **GIALLO** = DEMOLIZIONI

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 € 340,00 per diritti di segreteria.

Saranno poi da ripresentare le relative planimetrie catastali, per la corretta rappresentazione delle Unità Immobiliari, i cui diritti catastali ammontano ad € 100,00.

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

- € 1.000,00 – sanzione pecuniaria;
- € 340,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 100,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 3.500,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 800,00 – oneri tecnici per presentazione variazione catastale (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 7.000,00 – presumibili costi per opere nella cantina (ripristino della porta di accesso, con fornitura e posa di porta di sicurezza, demolizione cucina esistente, ripristino lavanderia, ripristino impianti, ad esclusione di quello termico in quanto non necessario vista la destinazione urbanistica);

Per un totale di € 12.740,00.

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:**

Il fabbricato, composto principalmente da due sole abitazioni (di cui una staggita) di proprietari diversi, è a conduzione interna ed, al momento, non ci sono spese condominiali.

#### **DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono comprese all'interno di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Modena, Strada Battaglia, 116 .

Il fabbricato è disposto su 3 livelli fuori terra.

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento, laterizio e legno;
- Copertura a falde in legno;

- Solai di calpestio non adeguatamente isolati acusticamente;
- Le facciate esterne (in modesto stato di manutenzione) sono intonacate;
- Infissi in legno in modesto/scarsa stato di manutenzione (alcuni da sostituire);
- Lattonerie in lamiera di rame;

**ABITAZIONE – SUB. 8:**

L'abitazione, posta al piano primo, risulta in buono stato di manutenzione, con ingresso dal vano scala comune ed è composta da: ingresso, cucina, ripostiglio, tre camere/stanze, sala riunioni, due bagni, un disimpegno.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, munite di scuri in legno, la porta d'ingresso non è del tipo "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 RADIANT), con termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti (in buono stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia.

Sono presenti gli impianti dell'aria condizionata, allarme e videocitofonico.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

L'altezza netta interna risulta essere da 2.74 a 2.94 mt.

Attualmente è utilizzata prevalentemente ad uso ufficio.

**Ubicazione:**

Comune: MODENA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Strada Battaglia, 116 - CAP. 41122

Piano: 1

**CANTINA – SUB. 9:**

La cantina, posta al piano terra, risulta in buono stato di manutenzione, con ingresso dal sub. 11 (di altra proprietà, non oggetto di esecuzione immobiliare) ed è composta da: ingresso, ripostiglio (cucina), due ampie stanze (camere da letto) ed una lavanderia (bagno).

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

I pavimenti sono in ceramica. Il ripostiglio (cucina) e la lavanderia (bagno) sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare è munita di impianto di riscaldamento, con termosifoni in ghisa e produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto è collegato al limitrofo sub. 11 (la caldaia è all'interno del sub. 12, della medesima proprietà del sub. 11).

Tutti gli impianti (in buono stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono

sotto-traccia.

E presente la predisposizione per l'aria condizionata.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

L'altezza netta interna risulta essere da 2.60 a 3.96 mt.

Attualmente è utilizzata come porzione di abitazione.

**Ubicazione:**

Comune: MODENA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Strada Battaglia, 116 - CAP. 41122

Piano: T

**CLASSAMENTO ENERGETICO:**

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

Si precisa però, che da confronto con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia costruttiva, finiture e dotazioni impiantistiche, è presumibile collocare l'immobile nella "classe energetica F/G" .

A seguire alcuni termogrammi eseguiti all'interno dell'abitazione per evidenziare lo stato di isolamento termico delle murature esterne del complesso edilizio.

Termocamera utilizzata FLIR E85

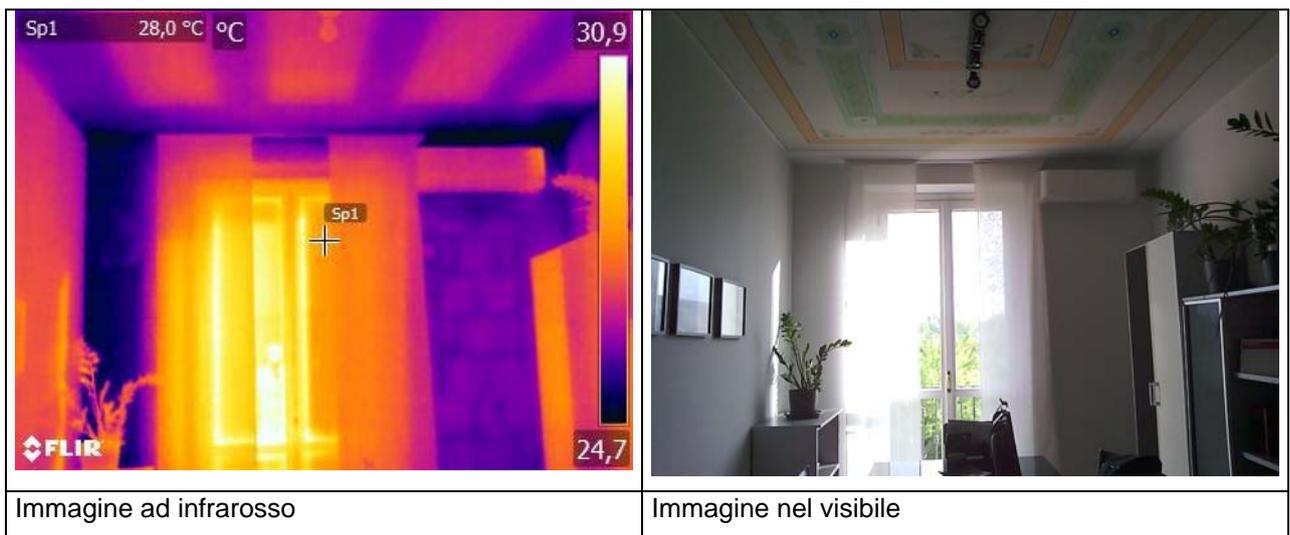




Immagine ad infrarosso



Immagine nel visibile



Immagine ad infrarosso

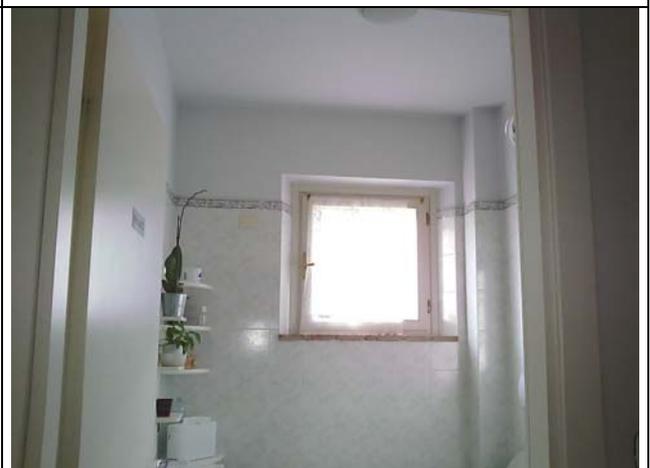


Immagine nel visibile

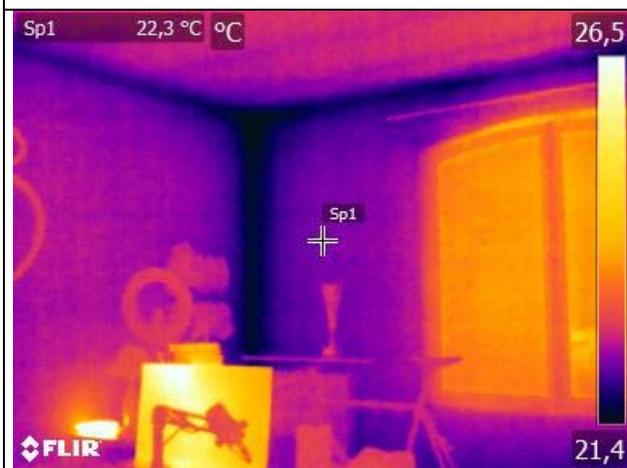


Immagine ad infrarosso

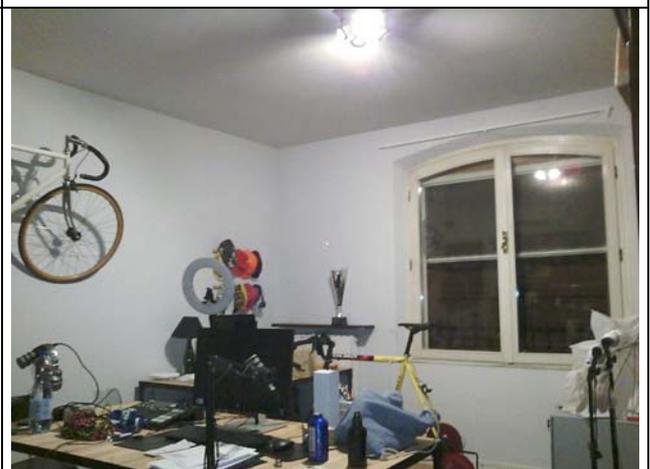
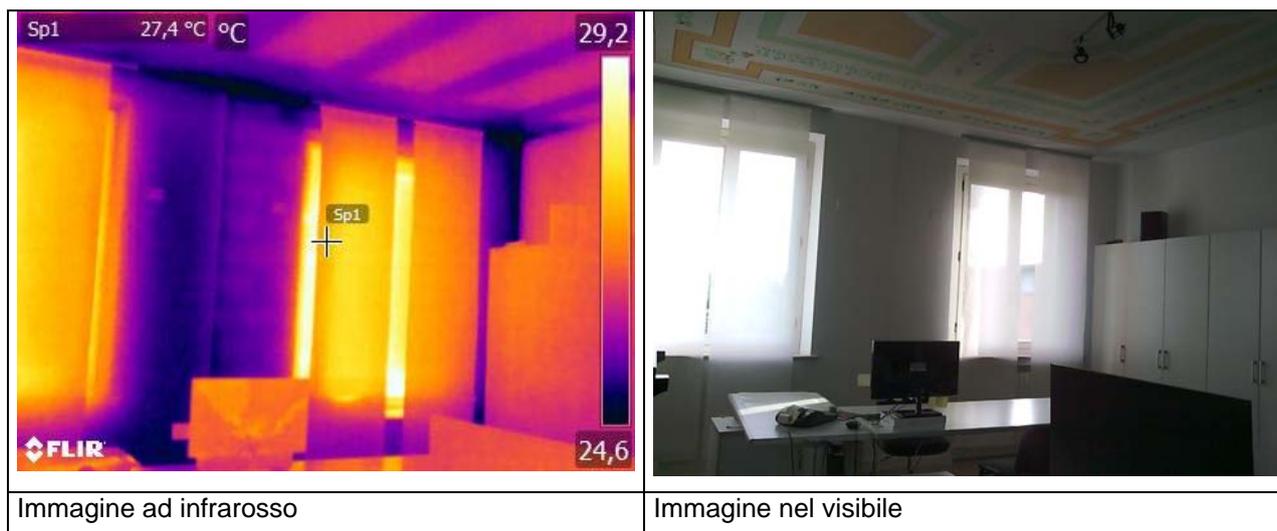


Immagine nel visibile



### **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, disimpegno ecc.);
  - i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
  - la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigue 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 oggetti 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. 8 Sup. principale (p. 1)	Mq. 161.41	1.00	Mq. 161.41
Cantina Sub. 9 Sup. cantina (p. T)	Mq. 75,70	0.60	Mq. 45.42
<b>TOTALE</b>			<b>Mq. 206.83</b>

La superficie commerciale dell'immobile, misurata in scala planimetrica secondo gli usi, 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. 206.83**

### **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 **1.300,00 €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 **1.300 €al mq x 0.95 (100%-5%) = 1.235,00 €al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **206.83** mq. X 1.235,00 €/mq = 255.435,05 €.

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

- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione amministrativa, diritti di segreteria comunale e catastali, opere edili, onorario di un tecnico abilitato libero professionista, importo complessivo stimato di 12.740,00 €. (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 12.740,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 242.695,05 € arrotondato a 243.000,00 €.

**CONCLUSIONE:**

Piena proprietà di un'abitazione al piano primo e cantina al piano terra, poste all'interno di un fabbricato ad uso abitativo, sito nel Comune di Modena, Strada Battaglia, 116.

**Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 243.000,00 € (Euro duecentoquarantatremila/00).**

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 14 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 14 giugno 2024

Il Tecnico Stimatore incaricato

\*\*\*\*\*