

Esecuzione Immobiliare

n. 234 / 2015

Promossa da: _____ (*creditore procedente*)

Contro: _____ (*debitore esecutato*)

RELAZIONE TECNICO

ESTIMATIVA

ed allegati

Esperto Estimatore Designato:

Via _____ - _____ - Modena Cell. _____ - Tel./ Fax _____

E-mail: _____ PEC: _____

Iscritto al n. _____ dell'Albo C.T.U. del Tribunale di Modena

SOMMARIO

1.0 DATI GENERALI	pag. 3
1.1 Premessa	pag. 3
1.2 Incarico	pag. 3
2.0 DATI CATASTALI	pag. 5
2.1 Debitore Esecutato	pag. 5
2.2 Dati catastali dei beni	pag. 5
2.3 Identificazione catastale	pag. 5
2.4 Provenienza	pag. 6
2.5 Confini del lotto	pag. 6
2.6 Data di sopralluogo	pag. 6
3.0 OPERAZIONI PERITALI	pag. 7
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti nell'Atto di Pignoramento	pag. 7
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia	pag. 8
3.3 Commenti alla situazione catastale	pag. 9
3.4 Descrizione dei Beni	pag. 9
4.0 LOTTO DI VENDITA	pag. 13
4.1 Regolarità Edilizia ed Urbanistica	pag. 14
4.2 Eventuali Opere di Ripristino	pag. 14
4.3 Occupazione degli immobili	pag. 14
4.4 Vincoli ed Oneri Giuridici	pag. 14
5.0 VALORE DEL BENE	pag. 16
5.1. Valore di Stima	pag. 17
6.0 COMUNICAZIONI CONCLUSIVE DELL'ESPERTO ESTIMATORE	pag. 18
7.0 ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 18

1.0 DATI GENERALI

Procedura: n. 234-2015 R.G.E. (Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari)

Debitore executato:

_____ via _____ n. ____, _____ (___)

C.F. _____

Creditore Procedente:

P. iva _____

1.1 Premessa

Professionista incaricato: _____

Data/luogo di nascita: _____

CF: _____ - PI _____

Indirizzo Studio: via _____ - _____

Data di conferimento incarico all'esperto estimatore: 21/06/2016

Prossima Udienda: 12/07/2017 (ore 10,30)

1.2 Incarico

Il Giudice dell'esecuzione, all'udienza del 21/06/2016, ha posto all'esperto i seguenti quesiti:

- 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, 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;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi comprensivi 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 e 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 l'istanza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'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 inoltre 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 sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante 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 anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

2.0 DATI CATASTALI

2.1 Debitori Esecutati:

Nome Cognome	Data di nascita	Luogo	Codice Fiscale
_____	_____	_____	_____

2.2 Dati catastali dei beni:

ATTO	Estremi della trascrizione		
Atto di pignoramento	Data	Reg. Particolare	Reg. Generale
	_____	_____	_____

IMMOBILI	LUOGO	INDIRIZZO	QUOTA DI PROPRIETA'
Abitazione	_____	_____	1/1 piena proprietà

2.3 Identificazione catastale:

Ufficio del Territorio	MODENA	COMUNE
Catasto	Fabbricati	Modena

Intestati	Data di nascita	Luogo	Quota proprietà
_____	_____	_____	1/1 piena proprietà

2.4 Provenienza

ROGANTE	DATA	TRASCRIZIONE N°	In data
_____	_____	_____	_____

Competono a tale ultima unità i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni sull'area coperta e scoperta del fabbricato, a norma di Legge, per titolo e per destinazione.

2.5 Confini del Lotto

Novi di Modena (MO)

NORD: -----

SUD: ragione mappale ----

EST: ragione altra proprietà confinante

OVEST: ragione altra proprietà confinante

2.6 Data di Sopralluogo

Eseguito in data	Alla presenza di	Edificio	Esito accesso
_____	_____	Novi di Modena(MO)	Accesso effettuato

3.0 OPERAZIONI PERITALI

L'esperto estimatore, presa visione del fascicolo di causa, ha provveduto ad informare con lettere raccomandate A/R (n. ----- del 10/08/2016 e n. ----- del 15/09/2016) il proprietario presso gli indirizzi indicati in atti, nonché il creditore procedente ed i creditori iscritti, a mezzo PEC, come da domicilio eletto, presso gli Avvocati, comunicando la nomina del sottoscritto, la data di inizio delle operazioni peritali e la richiesta di produzione di documenti e certificati.

Sono stati effettuati i dovuti accertamenti ed indagini presso gli Uffici competenti:

- ***Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Modena, – Catasto Terreni e Fabbricati;***
- ***Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Modena, – Servizio di Pubblicità Immobiliare;***
- ***Comune di Novi di Modena (Mo) – Sportello Unico Edilizia***

Analizzata la documentazione raccolta e confrontata con lo stato di fatto accertato durante le visite effettuate presso il bene in oggetto, si è proceduto alla redazione del giudizio di stima di seguito riportato e alla redazione dei relativi allegati.

Copia della presente relazione verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza degli esecutati e via PEC al Legale del creditore procedente ed ai creditori iscritti.

3.1 Dati catastali dei beni come risultanti nell'Atto di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento Immobiliare di Beni Ipotecati, redatto dagli Avv.to _____, notificato il 08/05/2015, trascritto il 24/06/2015, riporta i seguenti dati:

Tabella Riassuntiva dei Dati Catastali risultanti dall'atto di pignoramento:

Tipologia del bene	Dati catastali							
	Foglio	Particella	Subalterno	Classe	Consistenza e superficie	Categoria	Rendita Catastale	Quota Piena Proprietà
1	29	78	1	2	5,5 vani	A/4	€178,95	1/1
Indirizzo	-----							

3.2 Dati catastali dei beni risultanti alla data della perizia

I seguenti dati sono stati attinti dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto il 04/10/2016 - immobile posto nel Comune di Novi di Modena (MO).

Tabella Riassuntiva dei Dati Catastali:

N.	Tipologia del bene	Dati catastali							
		Foglio	Mappale	Subalterno	Classe	Consistenza e superficie	Categoria	Rendita Catastale	Proprietà
1	Abitazione	29	78	1	2	5,5 vani	A/4	€ 178,95	1/1
	Indirizzo	Novi di Modena (MO), Via -----							

Si precisa che l'indirizzo corretto è: Via ----- - Novi di Modena (Mo)

Intestazione dell'immobile:

Intestati	Data di nascita	Luogo	Quota proprietà
_____	_____	_____	1/1 piena proprietà

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138:

A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - **A/4: abitazioni di tipo popolare** - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3:

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dott. Michele Cifarelli

prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditività) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

3.3 Commenti alla Situazione Catastale

Si evidenzia la non coincidenza dei dati rilevati dall'atto di pignoramento notificato nonché dei dati catastali rispetto agli accertamenti ed indagini effettuate presso gli uffici competenti. Si precisa, infatti, la non coincidenza dell'indirizzo, compreso numero civico, rispetto ai dati rilevati dall'Ufficio Tecnico del Comune. Occorre effettuare una variazione toponomastica presso il Catasto Fabbricati come di seguito precisato.

3.4 Descrizione dei Beni

I beni oggetto di pignoramento, sono posti nel **Comune di Novi di Modena (MO), Via _____** e sono in piena proprietà del sig. Herath _____ (in regime di separazione dei beni).

**

L'immobile è costituito da una porzione di fabbricato cielo-terra, costituita da tre piani fuori terra.

Possiamo descrivere l'immobile come segue.

L'immobile è composto da:

- a) Al piano terra è presente un piccolo ingresso, un bagno cieco (ricavato da un vano-lavanderia) e una cucina abitabile. Nell'ambiente della cucina è posto un vano-scala

interno dal quale si accede ai piani superiori; è presente al piano terra un piccolo soggiorno;

b) il primo piano è costituito da due camere da letto oltre un bagno;

c) al piano secondo sono presenti due vani ripostiglio.

L'edificio è stato realizzato con struttura in muratura portante ed è formato da n. 3 impalcati fuori terra compreso il sottotetto. Il rivestimento delle pareti esterne dell'edificio si presenta in parte intonacato in pessimo stato manutentivo; la copertura è a falde inclinate; il manto di copertura è in tegole.

Il fabbricato è privo di ascensore.

L'immobile oggetto di pignoramento si trova in pessime condizioni manutentive; le pavimentazioni sono in ceramica mentre le scale sono prive di pavimentazione; i muri risultano parzialmente intonacati e tinteggiati; si è accertata la presenza di impianti elettrico, idrico e termosanitario.

Tutti i serramenti esterni sono in legno; sono presenti anche doppi infissi in alluminio per alcuni infissi, il tutto in pessimo stato manutentivo.

La porta di ingresso all'alloggio è in legno non blindata. Le porte interne sono in legno.

L'immobile sviluppa una **superficie commerciale di 108,9 mq.** (desumibili dalla tabella sottostante).

Descrizione particolareggiata dell'immobile:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
Struttura portante verticale	Muratura Portante
Copertura	A falde inclinate
Tamponature esterne	Intonaco per esterni
Pareti interne	Muratura intonacata
Serramenti esterni/interni	Legno/alluminio
Porte interne	Legno
Pavimenti interni	Ceramica
IMPIANTISTICA	
Riscaldamento	Presente (non a norma di legge)

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dott. Michele Cifarelli

Aria condizionata	Assente
Ascensore condominiale	Assente
Impianto idrico	Presente (non a norma di legge)
Impianto elettrico	Presente (non a norma di legge)
Telefono	Assente
Video-citofono	Assente

GRADO DI FINITURE COMPLESSIVE	
Lusso	---
Ottimo	---
Buono	---
Medio	---
Scarso	X

GRADO MANUTENTIVO	
Ottimo	---
Buono	---
Medio	---
Scarso	---
Da ristrutturare	X

Tabella riassuntiva delle superfici:

Descrizione	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente di Raggiungo	Superficie Commerciale (mq.)
Abitazione	96,8	1,00	96,8
soffitta	48,4	0,25	12,1
Totale	--	--	108,9

La *superficie commerciale* dell'immobile è normalmente formata dalle seguenti voci, salvo diversa applicazione, caso per caso, nella facoltà dal perito estimatore designato:

1) intera superficie utile lorda (S.U.) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dott. Michele Cifarelli

- 2) 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di S.U. ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità.
- 3) 50% delle logge e/o verande coperte.
- 4) 30% dei balconi e/o terrazze scoperte.
- 5) 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200.
- 6) 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200.
- 7) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte.
- 8) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie.
- 9) le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo.

4.0 LOTTO DI VENDITA.

Trattasi di **unico lotto funzionale** il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita di detto bene.

*

Dati Catastali

Intestati:

Nome Cognome	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
_____	_____	Proprietario per 1/1

Dati catastali:

N.	Tipologia del bene	Dati catastali							
		Foglio	Mappale	Subalterno	Classe	Consistenza e superficie	Categoria	Rendita Catastale	Proprietà
1	Abitazione	29	78	1	2	5,5 vani	A/4	€ 178,95	1/1
	Indirizzo	Novi di Modena (MO), Via _____							

Si precisa che l'indirizzo corretto è: Via ----- - Novi di Modena (Mo)

4.1 Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Dalle indagini condotte dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novi di Modena (Mo), è risultato **che l'immobile** oggetto di perizia di stima, non è presente nell'archivio cartaceo e informatico dello stesso Comune. Avendo riscontrato difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, e non essendo presente documentazione legittimata da parte del Comune, si è proceduto alla determinazione del lotto tramite planimetrie Catastali, segnalando (in rosso) le difformità riscontrate:

- 1) l'ingresso principale che, originariamente, era comune con la proprietà confinante non risulta più tale in quanto appartenente ad altra proprietà;
- 2) il nuovo ingresso principale è posto sull'altro lato dell'immobile;
- 3) bagno cieco ricavato da vano lavanderia;

**

4.2 Eventuali Opere di Ripristino

Come indicato al punto che precede, si renderanno necessarie opere di ripristino con riguardo al vano lavanderia, alla messa a norma di tutti gli impianti, stante la non coincidenza rispetto allo stato di fatto come desunto.

Pertanto, preso atto delle visure e degli estratti cartografici e normativi delle norme urbanistiche vigenti e adottate dal Comune di Novi di Modena, si dovrà procedere alla formulazione dell'istanza in sanatoria i cui costi ed oneri saranno posti a carico dell'acquirente.

**

4.3 Occupazione degli Immobili

Il sopralluogo è stato effettuato con l'intervento del Custode (IVG).

L'Esperto estimatore, in ogni caso, ha accertato che, con riguardo all'immobile questo risulta non occupato dal proprietario.

**

4.4 Vincoli e Oneri Giuridici

Vincoli Giuridici a carico della procedura

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena risultano iscritte per il bene in esame le seguenti note di iscrizioni/trascrizioni:

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dott. Michele Cifarelli

Per l'immobile posto in Novi di Modena (MO) Foglio 29 Part. 78 sub 1**ISCRIZIONI**

N°	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.	Derivante da	Titolo
1	11/04/2007	--	-----	Ipoteca volontaria	Garanzia di mutuo

TRASCRIZIONI

N°	Data	Reg. Part.	Reg. Gen.	Derivante da	Titolo
1	11/04/2007	----	-----	Compravendita	Compravendita
2	24/06/2015	----	-----	Atto esecutivo	Verbale di pignoramento

**

5.0 VALORE DEL LOTTO

L'esperto, visto lo scopo della stima volta a determinare il più probabile valore di mercato, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nella presente relazione, e tenuto conto delle attuali condizioni del mercato degli immobili, adotta il criterio di stima diretto sintetico-comparativo e per confronto con beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona; infatti dai principi appartenenti alla dottrina estimativa, emerge che il valore di mercato degli immobili è ricavato per assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Dall'indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili situati in un intorno zonale residenziale (quale quelli in oggetto) ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente **medie**.

Non risulta possibile il confronto di tali valori non essendo questi compresi nel *range* indicato dall'*Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

**

5.1 Valore di Stima**Tabella con dimostrazione del calcolo del valore dell'immobile oggetto di pignoramento:**

N.	Tipologia del bene	Dati catastali							
		Foglio	Mappale	Subalterno	Classe	Consistenza e superficie	Categoria	Rendita Catastale	Proprietà
1	Abitazione	29	78	1	2	5,5 vani	A/4	€ 178,95	1/1
	Indirizzo	Novi di Modena (MO), Via -----							

Si precisa che l'indirizzo corretto è: Via ----- - Novi di Modena (Mo)

Descrizione	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Commerciale (mq.)
Abitazione	96,8	1,00	96,8
soffitta	48,4	0,25	12,1
Totale	--	--	108,9

Descrizione	Sup.(mq.)	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Commerciale (mq.)	Prezzo unitario per Fabbr. simili, finiti (€/mq.)	Importo (€)
Abitazione	96,8	1,00	96,8	375,00	36.300,00
soffitta	48,4	0,25	12,1	375,00	4.537,50
VALORE TOTALE					40.837,50

Valore Totale per la Base d'Asta viene stimato in approssimati € 41.000,00.**(quarantunomila/00 euro).****PREZZO BASE D'ASTA LOTTO - € 41.000,00**

6.0 COMUNICAZIONI CONCLUSIVE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Confidando di avere operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

7.0 ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ✓ Allegato 1 Rilievo Fotografico;
- ✓ Allegato 2 Estratto di Mappa Catastale;
- ✓ Allegato 3 Planimetrie Catastali;
- ✓ Allegato 4 Visure Catastali;
- ✓ Allegato 5 Visure Ipotecarie;
- ✓ Allegato 6 Comunicazione Inizio Operazioni Peritali agli interessati;
- ✓ Allegato 7 Piante Planimetriche;
- ✓ Allegato 8 Stato Legittimato;
- ✓ Allegato 9 Notula con tabella
- ✓ Allegato 10 Notula Onorario minimo e massimo
- ✓ Allegato 11 Perizia Anonima
- ✓ Allegato A
- ✓ Allegato G

Data di Stesura	Elaborato composto da n° pag. 18	Il Tecnico
23 giugno 2017	diciotto	_____

Modena, li 23 giugno 2017

Il C.T.U.

.....

(_____)