

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 249/2020 RGE

Giudice dell'esecuzione: *****

***** – **Creditore Procedente**

(Avvocato *****)

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

RELAZIONE DI STIMA

NOMINA:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 09 aprile 2022, nominava Esperto Stimatore lo scrivente ***** (ed in data 13 aprile 2022 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 (sommaria 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 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 (atto di donazione del 06/11/2009 repertorio n. 2308, raccolta n. 1465, trascritto a Modena in data 24/11/2009 ai n. 41006/26029).

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 -

L'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra ***** ed i medesimi risultano essere coniugati in regime di separazione dei beni.

L'esecutato risulta residente a Zocca (MO), in Via Silvio Pellico, 44.

Come da estratto per riassunto di atto di matrimonio e certificato di stato civile, richiesto dal sottoscritto tecnico direttamente agli uffici preposti del Comune di Zocca, che si allegano alla presente.

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 di Zocca 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), dell'esecutato (Sig. *****), della moglie (*****) e della figlia maggiorenne (*****), in data 17 giugno 2022 alle ore 15:00 (per l'accesso all'abitazione e parti comuni).

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano quinto, posta all'interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale, sito nel Comune di Zocca (MO), Via Silvio Pellico, 44.

CONFINI:

Abitazione al piano quinto: a Nord-Est vano scale comune, altra abitazione privata (sub. 25) ed area cortiliva comune, a Sud-Est vano scale comune, altra abitazione privata (sub. 25), a Sud-Ovest area cortiliva comune, a Nord-Ovest area cortiliva 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: ZOCCA

Provincia: MODENA

Intestazione:

Dati identificativi:

Foglio 38, Mappale 93, Sub. 26, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale: 198 mq, totale escluse aree scoperte: 193 mq, Rendita Catastale € 826,33 - Via Silvio Pellico, 44, piano 5.

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

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo l'abitazione risulta occupata dall'esecutato.

EVENTUALE CANONE DI LOCAZIONE:

Da un'analisi della redditività di immobili simili in zona, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si può affermare che l'eventuale canone di locazione ammonterebbe a circa € 550,00 mensili.

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:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, iscrizione del 16/05/2013 - Registro Particolare 1399 Registro Generale 10912, Pubblico ufficiale Barioni Gianantonio, Repertorio 4680/3029 del 10/05/2013;
- Verbale di pignoramento immobili, trascrizione del 02/10/2020 - Registro Particolare 16130 Registro Generale 23877, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena, Repertorio 3485 del 18/09/2020;

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

Si precisa che sul fabbricato, nell'atto di provenienza, viene indicata una servitù, a favore dell'Ente

Nazionale per l'Energia Elettrica", costituita in virtù di scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni a ministero del Notaio Anna Maria Ceserani in data 01/06/1987, repertorio n. 12299/3492, debitamente registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 23/07/1987 all'art. 8520.

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, l'esecutato risulta coniugato con la Sig.ra *****, nata a Carpi (MO), il 15/08/1963 ed i medesimi risultano essere coniugati 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:

- Licenza Edilizia n. 280 del 02/09/1965;
- Abitabilità rilasciata in data 06/03/1971;
- Concessione in sanatoria Reg. n. 1038 Prot. 3595 del 07/05/1988;

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 di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Leggere differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Tamponamento interno di due finestre, nei locali cucina e soggiorno, da ripristinare;
- Tamponamento, mediante parete in cartongesso, della parete a Nord-Ovest del soggiorno, di cui occorrerà il ripristino dell'apertura della porta-finestra;
- Realizzazione di una semi-parete divisoria, fra i due vani del soggiorno;
- Mancata indicazione, negli elaborati grafici, di pilastri interni;
- Realizzazione di una nicchia, nella muratura del corridoio;
- Ampliamento del locale bagno posto a Nord-Est (opera eseguita presumibilmente in corso di costruzione).

Per una più chiara visione delle difformità riscontrate, si rimanda all'allegata tavola sinottica.

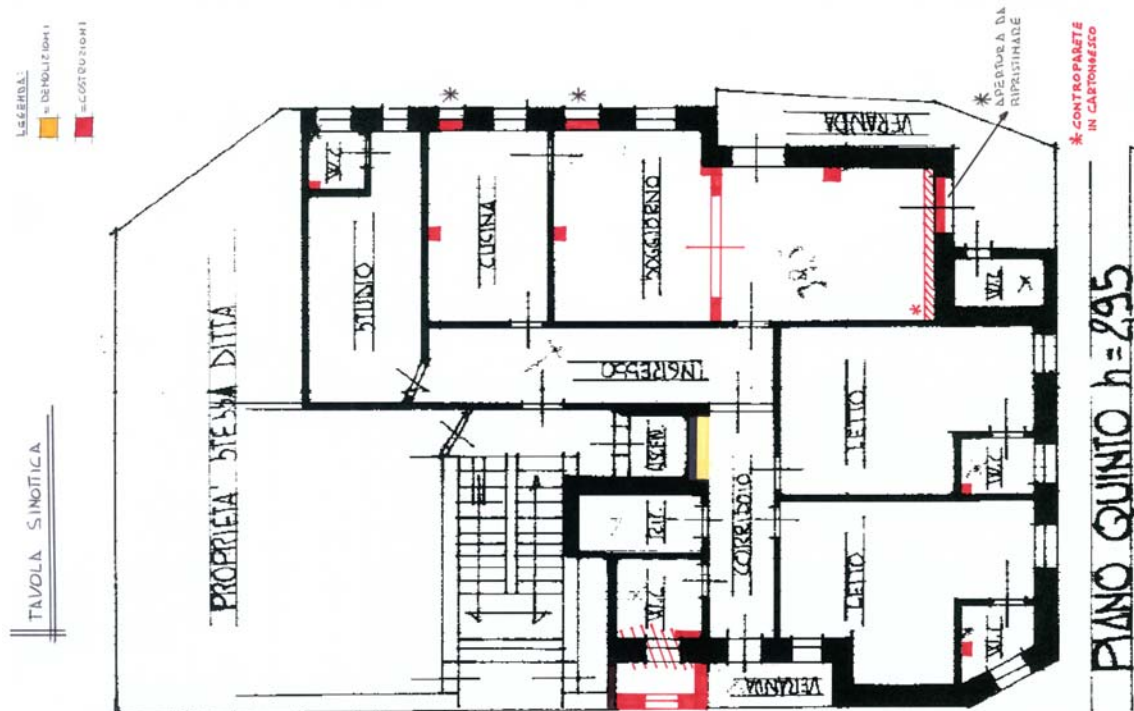


TAVOLA SINOTTICA – Evidenza, mediante sovrapposizione, delle difformità rilevate.

Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale, si ritengono difformità da sanare mediante la presentazione, alla data odierna, di una Segnalazione di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria (di cui art. 17-bis LR 23/2004), allegando la ricevuta di versamento della sanzione pecuniaria di € 2.000,00 (duemila/00, ai sensi dell'art. 17, comma 3) oltre ad € 100,00 per diritti di segreteria.

Occorrerà poi ripristinare, mediante la demolizione della controparete in cartongesso, l'apertura della porta-finestra del soggiorno e delle due finestre della cucina e soggiorno (installando tre nuovi infissi), al fine del rispetto dei parametri igienico sanitari delle superfici aeranti ed illuminanti. Si considerano opere minimali, in linea con lo stato d'uso del resto dell'abitazione.

Sarà poi da ripresentare la relativa planimetria catastale, per la corretta rappresentazione dell'Unità Immobiliare, i cui diritti catastali ammontano ad € 50,00.

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

- € 2.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 100,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 50,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 3.000,00 – presumibili costi per opere edili (demolizione porzione di parete in cartongesso, ripristino tre aperture esterne, con fornitura di nuovi infissi);
- € 3.200,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di

contributi previdenziali ed IVA di legge);

- € 350,00 – oneri tecnici per presentazione nuove planimetrie catastali (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);

Per un totale di 8.700,00 €

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 da varie Unità Immobiliari, è a conduzione interna ed, al momento, le spese condominiali vengono ripartite direttamente fra i vari condomini della scala, per parti uguali. L'esecutato non ha dato nessuna indicazione di costi e stato pregresso delle spese condominiali annue.

Il sottoscritto professionista, al fine di individuare il più precisamente possibile un importo attendibile di spese condominiali, sulla scorta di proprie conoscenze dirette sull'importo medio di spese condominiali per immobili simili (per tipologia e dimensione), espone il seguente preventivo indicativo, di spesa annuale, da ripartirsi fra le 10 Unità Immobiliari con accesso dal vano scala (identificato, nell'Elaborato Planimetrico in atti, con il sub. 22, comune ai sub. 7, 8, 10, 25, 26, 27, 38, 42, 43, 44):

- Assicurazione condominiale: 6.500,00 €
- Pulizie parti comuni (vano scala): 4.200,00 €
- Manutenzione ascensore: 1.800,00 €
- Energia Elettrica vano scala ed ascensore: 2.500,00 €
- Ispezione periodica biennale ascensore (quota di ½): 220,00 €
- Ispezione periodica biennale impianto di messa a terra (quota di ½): 200,00 €
- Competenze Conto Corrente Condominiale: 200,00 €
- Manutenzione fognature condominiali: 1.500,00 €
- Manutenzioni generali: 2.500,00 €
- Eventuale onorario per amministratore condominiale (comprensivi di adempimenti fiscali): 1.800,00 €
- Spese di riscaldamento e produzione di ACS (da ripartire solamente fra i sub. 10, 25, 26, 27, come da Elaborato Planimetrico in atti): 7.200,00 €

Totale spese da ripartire per le 10 Unità: 21.420,00 : 10 = 2.142,00 €

Totale spese da ripartire per 4 Unità: 7.200,00 : 4 = 1.800,00 €

Totale quota spese annuali afferentemente l'Unità staggita: 2.142,00 + 1.800,00 = 3.942,00 €

Tali indicazioni di spesa, non avendo avuto riscontro sullo stato pregresso delle spese condominiali, si intendono in via precauzionale.

Non risultano presentate ulteriori delibere per spese straordinarie.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, è compresa all'interno di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale, sito nel Comune di Zocca (MO), Via Silvio Pellico, 44.

Il fabbricato è disposto su 7 livelli fuori terra ed un interrato.

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 piana latero-cementizia;
- Le facciate esterne (in mediocre stato di manutenzione) sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera;
- L'area cortiliva condominiale è pavimentata con autobloccanti in CLS;
- Ingresso e vano scala in marmo, con impianto ascensore;
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria (A.C.S.) condominiale a gas metano, con centrale termica (sub. 28) ubicata al piano sesto.

ABITAZIONE:

L'abitazione, in mediocre stato di manutenzione è posta al piano quinto con ingresso dal vano scala. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, studio, due camere da letto, ripostiglio, corridoio, cinque bagni e due verande chiuse.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono dotate di infisso in legno con vetro singolo internamente, mentre all'esterno sono presenti infissi in alluminio anodizzato con vetro singolo e sono munite di tapparelle.

I pavimenti sono prevalentemente in ceramica, mentre il soggiorno e le camere sono dotate di pavimenti in legno e moquette. 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 centralizzato, con termosifoni.

Tutti gli impianti (anch'essi in mediocre stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario ed elettrico, sono sotto-traccia.

La cucina è alimentata mediante bombola di GPL, ubicata sotto al pianale della cucina.

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

L'altezza netta interna media risulta essere H=2.96mt

Sul soffitto sono evidenti ampie macchie di infiltrazioni di acqua dalla sovrastante copertura piana.

UBICAZIONE:

Comune: ZOCCA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Silvio Pellico, 44 - CAP. 41059

Piano: 5 (Abitazione)

CLASSAMENTO ENERGETICO:

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

Sono però presenti certificati che classano Unità Immobiliari simili per caratteristiche e dotazioni (presenti nel medesimo fabbricato), come G, con un Eptot > di 400 KWh/mq/anno.

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 – sup. principale (p. 5°)	Mq. 176.69	1.00	Mq. 176.69
Verande chiuse – sup. principale (p. 5°)	Mq. 15.21	0.35	Mq. 5.32
TOTALE			Mq 182.01

La superficie commerciale dell'immobile, rilevata sul posto (e restituita graficamente per mezzo di CAD), 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. 182.01**

Computo delle superfici nette calpestabili

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	ALTEZZA INTERNA CM	STATO DI MANUTENZIONE	ESPOSIZIONE	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE MQ
--------------	---------------	--------------------	-----------------------	-------------	---------------------	-----------

Abitazione Studio	16.47	296	Mediocre	Sud-Ovest	1.00	16.47
Abitazione W.C.	2.13	296	Mediocre	Sud-Ovest	1.00	2.13
Abitazione Cucina	13.83	295	Mediocre	Sud-Ovest	1.00	13.83
Abitazione Soggiorno	37.99	274 / 296	Mediocre	Sud-Ovest	1.00	37.99
Abitazione W.C.	2.00	297	Scarso	Sud-Ovest	1.00	2.00
Abitazione Ingresso	11.87	295	Mediocre	Senza finestre	1.00	11.87
Abitazione Letto	21.10	297	Mediocre	Nord-Ovest	1.00	21.10
Abitazione W.C.	2.73	297	Mediocre	Nord-Ovest	1.00	2.73
Abitazione Letto	23.96	296	Mediocre	Nord-Ovest + Nord-Est	1.00	23.96
Abitazione W.C.	2.57	296	Mediocre	Nord	1.00	2.57
Abitazione Corridoio	7.89	295	Mediocre	Senza finestre	1.00	7.89
Abitazione Ripostiglio	3.89	295	Mediocre	Senza finestre	1.00	3.89
Abitazione W.C.	7.35	296	Mediocre	Nord-Est	1.00	7.35
Abitazione Veranda chiusa	3.26	296	Mediocre	Nord-Est	0.35	1.14
Abitazione Veranda chiusa	11.95	296	Mediocre	Sud-Ovest	0.35	4.18

TOTALE Mq 159.10

Ai fini dell'esposizione, dei singoli vani, è stata presa come riferimento la finestra.

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 **700,00 €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 **700,00 €al mq x 0.95 (100%-5%) = 665,00 €al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale 182.01 mq. X 665,00 € = 121.036,65 €

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

- Spese fisse di gestione o manutenzione anno 2022 (non avendo avuto riscontro sullo stato pregresso delle spese condominiali, si intendono in via precauzionale) pari a 3.942,00 € per la gestione ordinaria;
- Spese fisse di gestione o manutenzione anno 2023 (non avendo avuto riscontro sullo stato pregresso delle spese condominiali, si intendono in via precauzionale) pari a 3.942,00 € per la gestione ordinaria;
- Oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, comprensiva della sanzione, diritti di segreteria comunale e catastali, onorario di un tecnico abilitato libero professionista e ripristini da eseguire, importo complessivo stimato di €8.700,00;

Per quanto specificato il valore complessivo dell’immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di 16.584,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima risulta pari a 104.452,65 € arrotondato a 105.000,00 €

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un’abitazione al piano quinto, posta all’interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale e commerciale, sito nel Comune di Zocca (MO), Via Silvio Pellico, 44.

Il valore di mercato dell’immobile si stima, a corpo, in 105.000,00 €(Euro centocinquemila/00).

Ad evasione dell’incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 11 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 13 febbraio 2023

Il Tecnico Stimatore incaricato
