

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott.sa Roberta Vaccaro**

**Esecuzione immobiliare**

**N° 277/2022**

**l**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Esperto Estimatore Geometra Daniele Bartolini  
Via Vignali,15 – 41026 Pavullo nel Frignano (Mo) Mobile 370 718 0425 mail:  
[geom.bartolini58@gmail.com](mailto:geom.bartolini58@gmail.com) - P.E.C.: daniele.bartolini@geopec.it

## **INDICE RELAZIONE**

- 1.1 INCARICO**
- 1.2 PREMESSA**
- 1.3 COMUNICAZIONI – SOPRALLUOGO**
- 2.1 DATI DI PIGNORAMENTO**
- 2.2 INFORMAZIONI GENERALI**
- 2.3 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
- 2.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- 2.5 CONFINI - PARTI COMUNI - PERTINENZE**
- 2.6 PROVENIENZA DEL BENE**
- 2.7 STATO OCCUPAZIONALE IMMOBILE**
- 2.8 REGIME PATRIMONIALE**
- 2.9 LEGGI 47/1985, 724/94 art.39 e succ.**
- 2.10 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**
- 2.11 REGIME FISCALE**
- 2.12 STIMA DEI BENI**

### **1.1) INCARICO EX ART. 173 bis c.p.c.**

L'ill.ma Dottoressa Giudice delle Esecuzioni, con provvedimento in data 21/08/2023, nominava il sottoscritto [REDACTED] quale Esperto Estimatore d'Ufficio nella sopraccitata esecuzione.

In via telematica ho prestato il Giuramento di rito, accettando di assolvere l'incarico conferitomi attenendomi alle indicazioni riportate nel Verbale di accettazione.

### **1.2) QUESITI**

Verifica preliminare della completezza dei documenti articolo 567 secondo comma c.p.c..

Per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea, provveda l'Esperto nominato, alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

- 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, con 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 compresi 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 corsi 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 dell'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.

g) 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 degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per la definizione del valore attuale di mercato del bene, si è ritenuto opportuno adottare la stima per "comparazione con i prezzi di mercato per beni similari".

Si sono assunte informazioni sulle ultime vendite e sui prezzi applicati per immobili simili in zona, si sono osservate le tipologie di attività economiche presenti, si è esaminato lo stato di conservazione delle parti comuni, lo stato occupazionale dell'unità, è stata calcolata la superficie commerciale del bene secondo i parametri adottati sul mercato locale. Infine si sono verificate le caratteristiche e le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento al momento del sopralluogo.

### **1.3) COMUNICAZIONI - SOPRALLUOGO**

Il C.T.U. ha eseguito il sopralluogo all'unità immobiliare in data 21/03/2024 ore 10.30 unitamente al Funzionario dell'I.V.G. di Modena a seguito di procedura autorizzata dal G.E. per ingresso forzoso all'immobile, causa irreperibilità degli esecutati. La documentazione, di cui all'ex art. 567 Cod. Proc. Civ., è presente in fascicolo.

Eseguite le visure e le verifiche presso i Pubblici Uffici, reperendo documenti aggiornati, allegati alla presente, l'esperto è pertanto in grado di esporre la seguente:

## **RELAZIONE**

## **2.1) DATI DI PIGNORAMENTO**

Con un atto Giudiziario, depositato al Tribunale di Modena [REDACTED] Srl ha sottoposto a pignoramento immobiliare i beni avanti descritti.

## **2.2) INFORMAZIONI GENERALI**

La porzione di immobile oggetto di pignoramento è ubicata in comune di San Felice sul Panaro Via degli Estensi,105/D (ex 8/A).

## **2.3) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto della perizia risulta essere parte di un complesso condominiale composto da più unità immobiliari disposto su tre piani fuori terra.

E' ubicato nella prima periferia di San Felice sul Panaro in una zona dal contesto urbanistico vario (residenze-commercio-piccola industria) edifici per la maggior parte eretti nella seconda metà del secolo scorso.

La struttura della costruzione da un esame visivo esterno, è composta da muratura portante in laterizio, solai in latero cemento, struttura della copertura in latero cemento a due falde, con sovrastante manto di tegole. Le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista le pareti interne sono intonacate.

L'area cortiliva comune di pertinenza risulta pavimentata con manto di ghiaia.

L'immobile, nel suo insieme, si presenta in buono stato di conservazione.

Internamente l'unità risulta così suddivisa in base al progetto;

Piano secondo:

- Ingresso su disimpegno giorno, cucina, pranzo, disimpegno notte, due camere matrimoniali, bagno e ripostiglio, un balcone e una veranda.

Le finiture riscontrate sono le seguenti:

PAVIMENTI:

Ceramica.

RIVESTIMENTI:

Ceramica.

IMPIANTO ELETTRICO:

Sfilabile sottotraccia (da verificare rispondenza alle vigenti normative).

IMPIANTO TERMO SANITARIO:

Tubazioni sottotraccia con caldaia a gas-metano autonoma (da verificare rispondenza alle vigenti normative).

SERRAMENTI ESTERNI:

Porte in legno.

SERRAMENTI INTERNI:

Finestre in legno con vetro singolo.

Porte tamburate.

L'abitazione al suo interno, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

L'autorimessa si trova al piano terra con accesso dall'area cortiliva comune.

**2.4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Comune di San Felice sul Panaro (H835) (MO)

- Foglio 41 Particella 215 Subalterno 9 cat. c/6 r.c. 57,02 Cl. 7 Con. 12 mq.
- Foglio 41 Particella 215 Subalterno 26 cat. A/2 r.c. 582,31 Cl. 3 Cons. 5,5 vani.

**2.5) CONFINI - PARTI COMUNI – PERTINENZE- CONDOMINIO**

L'immobile e l'area di pertinenza confinano con:

- [REDACTED] (sub 8 e 25).

- [REDACTED] (sub. 10).

- Area cortiliva comune.

Le parti comuni sono composte dalle scale, dai pianerottoli, dall'atrio, dai disimpegni ai vari piani, oltre che dall'area cortiliva, e da quant'altro previsto dall'art. 1117 del C.C.

E' costituito il soggetto giuridico del condominio.

**Nel bilancio preventivo al 31/05/2024, risulta un debito a carico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento di € 2.309,81.**

## **2.6) PROVENIENZA DEL BENE**

La consistenza immobiliare è pervenuta agli attuali proprietari, in virtù dei seguenti atti:

Atto del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede [REDACTED]

Repertorio n. [REDACTED] - COMPRAVENDITA Trascrizione

n. [REDACTED] Reparto PI di MODENA in atti dal

[REDACTED]

## **2.7) STATO OCCUPAZIONALE IMMOBILE**

L'immobile da quanto appurato dallo stato dei luoghi, risulta disabitato con arredi e mobilio al suo interno.

## **2.8) REGIME PATRIMONIALE DEBITORI**

I proprietari risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

## **2.9) LEGGI 47/1985, 724/94 art.39 e succ.**

Per quanto concerne variazioni riferibili alle Leggi richiamate, si relaziona quanto segue:

- Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Felice sul Panaro si sono reperite le seguenti pratiche riguardanti l'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

- Il fabbricato risulta costruito in virtù dei seguenti atti amministrativi:
- Pratica edilizia n. 99/1974.
- Licenza edilizia n. prot. 5962 del 07/07/1974.
- Variante n. prot. 723 del 01/03/1976.
- Agibilità del 05/12/1977.
- Non si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto.

L'aggiudicatario potrà nel caso, 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 e s. i. & m..

## **2.10) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Sull'immobile gravano le seguenti note:

Vedere elenco note indicate nel certificato ventennale.

## **2.11) REGIME FISCALE**

La vendita sarà soggetta a tassa di registro con l'applicazione delle aliquote vigenti al momento dell'aggiudicazione per i beni intatti a persone fisiche.

Per i beni intestati a società di Persone:

- a) Esente IVA: in tal caso pagherà l'imposta fissa di registro (200,00) e il 3% d'imposta di trascrizione e l'1% di imposta catastale;
- b) Soggetto a IVA su scelta della società esecutata/cedente (che in quel momento dovrà pronunciarsi): in tal caso pagherà l'imposta fissa di registro (200,00) e il 3% d'imposta di trascrizione e l'1% di imposta catastale, oltre all'IVA (22% o 10%, se ne ricorrano i presupposti) eventualmente con reverse charge (se ne ricorrano i presupposti).

## **2.12) STIMA DEI BENI**

Tutto ciò premesso e precisato, tenuto conto delle condizioni e dei parametri riferibili ai beni in esame, ed in particolare:

- Dell'ubicazione;
- Della consistenza strutturale;
- Dell'esposizione e del numero degli affacci;
- Del grado di finitura;
- Dello stato di conservazione;
- Dell'anno di costruzione;
- Delle caratteristiche architettoniche;
- Del numero dei piani;
- Del numero e della disposizione dei locali;
- Della superficie commerciale;
- Dello stato occupazionale;
- Della quota di proprietà indivisa;

<b>TABELLA DEI FATTORI (Valori: 1 = minimo/scarso - 5 = massimo/ottimo).</b>	
Ubicazione rispetto al centro città	3
Collegamenti e trasporti	4
Attrezzature collettive entro 1 km.	4
Qualificazione ambiente esterno	3
Previsione di miglioramenti o peggioramenti ambientali	3
Livelli d'inquinamento	3
Verde pubblico o privato	3
Disponibilità parcheggi esterni limitrofi	4
Panoramicità dell'unità abitativa	4
Prospicenza e luminosità	4
Quota rispetto al piano terra	2

Grado di finitura e livello degli impianti	3
Bisogno di manutenzione unità	3
Età dell'edificio	4
Possibili trasformazioni	1

Si ritiene che la stima possa essere eseguita per “Comparazione con i prezzi di mercato” correnti sulla piazza di San Felice sul Panaro. Eseguite ricerche sulle ultime proposte di vendita e/o di acquisto per beni simili c/o le principali agenzie immobiliari della città, verificati anche i prezzi con la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate di Modena (Pubblicazioni O.M.I.) eseguita infine la ricerca di comparabili tramite sito web specializzato (StimatrixCity) per verificare la possibilità di applicare il sistema M.C.A. (Marketing Comparison Approach). Appurato che il numero delle compravendite di beni simili in zona non è risultato sufficiente al fine di una possibile valutazione per comparazione, si è ritenuto opportuno procedere calcolando il valore del bene al metro quadro moltiplicandolo per la Superficie Esterna Lorda, così come raccomandato nell’M.C.A. secondo i parametri che seguono. Il valore al metro quadrato commerciale è quello ritenuto più attendibile nell’attuale contesto del mercato immobiliare:

Abitazione (100%)	89,00 mq.
Balconi (50%)	3,20 mq.
Autorimessa (30%)	6,60 mq.
Totale superficie commerciale	98,80 mq.

**Valore fabbricato: 98,80 mq. x 1.000,00 €/mq. = € 98.800,00**

**Arrotondabile a base d’asta a € 99.000,00 (euro Novantanovemila/00).**

**L’Esperto Estimatore**

