

**TRIBUNALE DI MODENA**

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva immobiliare n. 125/2023**

Promossa da

**contro**

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

**INCARICO**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, con studio tecnico in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al \_\_\_\_\_, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, accettava l'incarico conferitogli così come da verbale di accettazione del 06/05/2024.

**Relazione**

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

**QUESITO 1**

**DIRITTO REALE IN TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI:  
PROPRIETA'**

Il diritto reale suindicato corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore.

**DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:  
PIENA PROPRIETA'**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta essere corrispondente a quello in titolarità degli esecutati .

**LOTTO UNICO**

**QUESITO 2**

**BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**Proprietà** su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Campogalliano, Via Martiri della Libertà 1, catastralmente così distribuite:

**SUB 37**

- abitazione al piano terzo composta da: entrata, disimpegno, pranzo, cucina, n. 2 camere, bagno, terrazzino;
- soffitta al piano sottotetto;

**SUB 7**

- al piano terra: autorimessa;

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

**CONFINI**

L'appartamento confina con parti comuni su più lati, ragioni , salvo se altri e più recenti.

La soffitta confina con parti comuni su più lati, ragioni , salvo se altri e più recenti.

Il garage confina con parti comuni su più lati, ragioni , salvo se altri e più

recenti.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari in esame sono allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Campogalliano, giuste le risultanze come segue:

### CATASTO dei FABBRICATI

#### **foglio 24**

**mapp 65 sub 37** – Viale Martiri della Libertà 1 - p. 3-6 – cat. A/3 - cl. 2 –  
vani c. 5,5 - rendita € 278,37

**mapp 65 sub 7** – Viale Martiri della Libertà 1 - p. T – cat. C/6 - cl.6 – cons.  
c. mq. 11 - rendita € 39,20

(vedasi documentazione catastale allegata).

In loco si rilevano alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali consistenti in modifiche interne.

Successivi aggiornamenti/rettifiche catastali sono da ritenersi da effettuare a cura e spese dell'aggiudicatario.

## **DESCRIZIONE**

L'immobile è posto nella periferia nord-est del capoluogo comunale, a circa km. 1 dal centro storico, con presenza di insediamenti residenziali, non comodo ad esercizi commerciali e servizi in genere.

Il fabbricato presenta modesta tipologia architettonica e finiture di tipo ordinario.

La scala condominiale presenta pavimento in marmo comune e marmette, ringhiera in ferro e corrimano in pvc.

E' presente impianto d'ascensore condominiale semi automatico.

L'area cortiliva circostante è pavimentata in parte con elementi di cemento autobloccanti, in parte con bitume asfaltico, in scadenti condizioni; presenza di zone a verde ed aiuole.

<b>Caratteristiche costruttive</b>		
<b>Struttura portante verticale</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>mista cemento armato e muratura</b> <input type="checkbox"/> <b>Ferro</b> <input type="checkbox"/> <b>Muratura</b> <input type="checkbox"/> <b>Prefabbricata</b>	
<b>Copertura</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>travetti in c.a e tavelloni</b> <input type="checkbox"/> <b>Legno</b> <input type="checkbox"/> <b>tipo piana</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>a tetto a falde inclinate</b>	
<b>Tamponature esterne</b>	<input type="checkbox"/> <b>Muratura intonacata con porzioni in laterizio faccia a vista</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Muratura intonacata e tinteggiata – cappotto esterno</b> <input type="checkbox"/> <b>Muratura faccia a vista</b> <input type="checkbox"/> <b>Muratura con intercapedine isolante</b> <input type="checkbox"/> <b>Pannelli prefabbricati</b> <input type="checkbox"/> <b>Facciate continue in vetro e metallo</b> <input type="checkbox"/> <b>Altro: .....</b>	
<b>Pareti interne</b>	<input type="checkbox"/> <b>Muratura intonacata</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Muratura intonacata e tinteggiata</b> <input type="checkbox"/> <b>Altro: .....</b>	
<b>Serramenti esterni</b>	<input type="checkbox"/> <b>Legno</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Metallo</b> <input type="checkbox"/> <b>Vetri semplici</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>vetro camere</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Altro: persiane avvolgibili in pvc</b>	
<b>Porte interne</b>	<b>Porte interne</b>	<b>Porta ingresso</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Legno: tamburato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>semiblindata</b>

	<input type="checkbox"/> <b>Legno verniciato</b> <input type="checkbox"/> <b>Metallo</b> <input type="checkbox"/> <b>Blindato</b>	<input type="checkbox"/> <b>Legno e vetri</b> <input type="checkbox"/> <b>ferro</b> <input type="checkbox"/> <b>Altro: Legno e vetro</b>
<b>Pavimenti interni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>piastrelle in ceramica</b> <input type="checkbox"/> <b>marmette e marmo</b> <input type="checkbox"/> <b>Cotto</b> <input type="checkbox"/> <b>palladiana di marmo</b> <input type="checkbox"/> <b>Moquette o simili</b> <input type="checkbox"/> <b>Parquet</b> <input type="checkbox"/> <b>Gomme o sintetici</b> <input type="checkbox"/> <b>Altro: pavimento balconi in ceramica</b>	
<b>Altre informazioni:</b>	<p>Il bagno è dotato delle normali ed indispensabili apparecchiature sanitarie, con rivestimento in ceramica.</p> <p>L'altezza interna dei locali abitabili dell'appartamento risulta di ca. m. 2,82.</p>	

<b>Riscaldamento</b>		<input type="checkbox"/> <b>NO assente</b>
<input checked="" type="checkbox"/> <b>centralizzato</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>boiler elettrico Ariston</b>	<input type="checkbox"/> <b>gasolio</b>
<input type="checkbox"/> <b>autonomo</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>radiatori in acciaio</b>	<input type="checkbox"/> <b>gasolio</b>
<b>Impianto idrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>
<b>Impianto elettrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI del tipo sottotraccia, da verificare ed eventualmente porre a norma</b>	<input type="checkbox"/> <b>NO</b>

<b>Grado di finiture complessive</b>	<input type="checkbox"/> <b>Lusso</b>	<input type="checkbox"/> <b>Ottimo</b>	<input type="checkbox"/> <b>Buono</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>mediocre</b>	<input type="checkbox"/> <b>Scadente</b>
<b>Grado manutentivo</b>	<input type="checkbox"/> <b>Ottimo</b>	<input type="checkbox"/> <b>Buono</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Mediocre</b>	<input type="checkbox"/> <b>normale</b>	<input type="checkbox"/> <b>Scadente</b>

L'autorimessa al piano terra presenta portone a due ante in lamiera verniciata, pavimento in cemento liscio, punto luce, in scadenti condizioni conservative.

(vedasi fotografie allegate)

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

La documentazione ventennale in atti riporta le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena ai nn. 7336/1647 in data 06/03/2008 – a favore - contro ;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Modena ai nn. 38522/6741 in data 02/12/2022 – a favore - contro ;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Modena ai nn. 15588/11305 in data 30/05/2023 – a favore - contro ;

### **PROVENIENZA**

La **proprietà** dei beni in esame è pervenuta agli esecutati come segue:

- con atto di compravendita a ministero Notaio Dott. in data 15/10/2004 rep. 93437/21394, trascritto a Modena il 28/10/2004 al n. 22324 reg. part.

(vedasi allegato)

### **QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Campogalliano .

Il fabbricato risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 43/1963 in data 05/09/1973;
- Abitabilità del 12/12/1964 con decorrenza dal 06/11/1964 prat. 43/63.

(vedasi allegati).

Nelle unità immobiliari in esame, rispetto ai suindicati titoli, si riscontrano alcune difformità consistenti in modifiche interne nell'abitazione e nell'autorimessa (spostamento di tramezza e diverso dimensionamento dei locali, sagoma parete di fondo del garage).

Per la regolarizzazione edilizia delle difformità si può optare per due soluzioni tra loro alternative:

1. Ripristino dello stato dei luoghi con una spesa presunta indicativa di € 7.000,00;
2. Presentazione di pratica di sanatoria con una spesa presunta di € 4.000,00 (oblazione, spese tecniche e variazioni catastali); detto importo è da ritenersi puramente indicativo in quanto l'esatta determinazione ed approvazione potrà avvenire unicamente in seguito a presentazione della pratica presso il Comune.

Si precisa che il giudizio di stima tiene conto prudenzialmente dei costi più gravosi suindicati, i quali verranno nel seguito detratti dalla stima.

Le regolarizzazioni e tutti i relativi costi (suindicati o eventualmente maggiori) sono da considerarsi quindi a carico dell'aggiudicatario all'asta, con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

**QUESITO N. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.**

**STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dagli esecutati e familiari.

**SPESE CONDOMINIALI**

L' amministrazione condominiale interpellata dallo scrivente ha fornito le seguenti informazioni:

“• *Spese condominiali non pagate: € 4.517,66 anno 2023 (in base a consuntivo approvato) , € 6.550,51 anno 2022 (in base a consuntivo approvato), € 4.529,17 bilancio straordinario superbonus anno 2022-2023 (in base al preventivo, intervento concluso ma bilancio consuntivo non ancora presentato)*

• *Le spese annuali ordinarie per l'appartamento in oggetto ammontano a €2.400/2.500 circa compreso riscaldamento e acqua*

• *Spese straordinarie deliberate nell'ultima assemblea ancora da pagare €2.131,68)”*

\*\*\*\*\*

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la razionale distribuzione degli spazi interni, la presenza di autorimessa, l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la modesta tipologia del fabbricato d'appartenenza, la verifica ed eventuale messa a norma dell'impiantistica esistente, la non comoda vicinanza ad esercizi commerciali e servizi in genere.



Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

### **COMPUTO METRICO**

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità ed il terrazzo; la soffitta al 25%.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

appartamento, soffitta : ca. mq. 97,00

autorimessa: ca. mq. 11,00

### **STIMA DEI BENI**

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, esaminati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i

seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

#### VALUTAZIONE

appartamento:

ca. mq. 97,00 x €/mq. 1.200,00 = € 116.400,00

autorimessa:

ca. mq. 11,00 x €/mq. 600,00 = € 6.600,00

Totale € 123.000,00

A detrarre costi

regolarizzazioni/ripristini € 7.000,00

sommano € 116.000,00

A detrarre abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali maggiori costi di regolarizzazione edilizia/catastale, nonché per spese condominiali insolute (15% del valore suindicato)

€ 116.000,00 x 0,85 = € 98.600,00

ed in arrotondamento

**TOTALE LOTTO UNICO = € 99.000,00**

\*\*\*\*\*

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 16/09/2024

Il C.T.U.