

**TRIBUNALE DI MODENA**

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 04/2022 RGE**

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

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

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

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

**RELAZIONE DI STIMA**

**NOMINA:**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in \*\*\*\*\* , 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 (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 successive modifiche, 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 di atto di matrimonio, richiesto dal sottoscritto tecnico direttamente agli uffici preposti del Comune di Soliera (MO), che si allega alla presente, risulta che l'esecutato è coniugato con la Sig.ra \*\*\*\*\*, in regime di comunione dei beni (assenza di annotazioni).

**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 Soliera (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, in data 6 maggio 2023 alle ore 12:00, per l'accesso all'abitazione ed all'autorimessa.

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

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano secondo ed un'autorimessa al piano terra, poste all'interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale, sito nel Comune di Soliera (MO), Via Martiri Partigiani, 12.

**CONFINI:**

Abitazione al piano secondo (sub. 6): a Nord-Ovest area cortiliva comune e vano scala comune, a Sud-Ovest abitazione privata e vano scala comune, a Sud-Est area cortiliva comune, a Nord-Est area cortiliva comune, salvo altri.

Autorimessa al piano terra (sub. 12): a Nord-Ovest altra autorimessa privata, a Sud-Ovest altra unità Immobiliare privata, a Sud-Est area cortiliva comune, a Nord-Est 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:** SOLIERA

**Provincia:** MODENA

**Intestazione:**

- \*\*\*\*\*

**Dati identificativi:**

- Foglio 12, Mappale 196, Sub. 6, Categoria A/3 (Abitazione di economico), classe 02, consistenza 4,0 vani, superficie catastale totale: 76 mq, totale escluse aree scoperte: 76 mq, Rendita Catastale € 173,53 - Via Martiri Partigiani, 6, piano 2;
- Foglio 12, Mappale 196, Sub. 12, Categoria C/6 (Autorimessa), classe 09, consistenza 11 mq, superficie catastale totale: 14 mq, Rendita Catastale € 46,02 - Via Carpi Ravarino, 455/A, 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.

Si precisa che gli immobili si trovano in Via Martiri Partigiani, 12.

**Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.****DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

All'atto del sopralluogo l'abitazione risulta abitata 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 € 350,00 mensili.

**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 con:

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

Come da titoli di provenienza, che si allegano.

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 con la Sig.ra \*\*\*\*\*, nata il \*\*\*\*\*a \*\*\*\*\*, in regime di comunione dei beni (assenza di annotazioni).

### **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;
- Licenza Edilizia n. 3046 del 21/01/1977;
- Licenza Edilizia n. 3146 del 26/05/1977;
- Abitabilità rilasciata in data 02/11/1979, limitatamente al fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione in sanatoria prot. 55/48 del 14/05/1988;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 1896/2002 del 05/12/2002;
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 22/2006 del 01/02/2006;
- CILA per opere di manutenzione straordinaria a seguito di eventi sismici, n. 196/2014 del 25/07/2014;
- La tramezza che separa l'autorimessa dal locale bagno dell'Unità al piano terra (di altra proprietà) è stata realizzata con la comunicazione del 21/11/1985 prot. 8887,

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:

- Differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Diversa dimensione di alcune finestre;
- Parziale demolizione e traslazione di pareti interne;
- Tamponamento della porta interna nell'autorimessa;

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



Occorrerà poi ripristinare le due spalle in muratura portante presenti nell'ingresso.

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:

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 170,00 – diritti di segreteria comunali;
- € 50,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 1.500,00 – presumibili costi per opere edili (ripristino delle due spalle in muratura portante presenti nell'ingresso);
- € 2.600,00 – 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 5.670,00 €

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, per parti uguali.

L'esecutato, che si occupa del pagamento della sola luce delle scale, riferisce di essere l'unica spesa in essere. Le pulizie delle parti comuni vengono eseguite dagli stessi condomini.

Non risultano ulteriori delibere per spese straordinarie.

**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 Soliera (MO), Via Martiri Partigiani, 12.

Il fabbricato è disposto su 3 livelli fuori terra.

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 a falde latero-cementizia;
  - Le facciate esterne (in modesto stato di manutenzione) sono intonacate;
  - Lattonerie in lamiera;
-

- L'area cortiliva condominiale è in ghiaia;
- Ingresso e vano scala condominiale in marmette, privo di impianto ascensore;

### **ABITAZIONE – SUB. 6:**

L'abitazione, in modesto stato di manutenzione, è posta al piano secondo con ingresso dal vano scala.

L'appartamento è composto da: ingresso, pranzo, cucina, due camere da letto ed un bagno.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, munite di tapparelle, la porta d'ingresso 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.

L'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento tradizionale; viene riscaldata mediante stufa a pellet ubicata nell'ingresso condominiale.

La produzione di acqua calda sanitaria è invece garantita da uno scaldabagno elettrico (marca Bandini scaldabagni SPA, modello SE-80), di potenza pari a 1200 W.

Tutti gli impianti (in modesto stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, ed elettrico sono sotto-traccia. L'abitazione è dotata di impianto dell'aria condizionata.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere da H=1.79 mt ad H=3.06 mt

### **Ubicazione:**

Comune: SOLIERA (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Martiri Partigiani, 12 - CAP 41019

Piano: 2 (Abitazione)

### **AUTORIMESSA – SUB. 12:**

L'autorimessa, in modesto stato di manutenzione, è posta al piano terra con ingresso dall'area cortiliva ed è composta da un unico vano.

La porta di accesso è in metallo ed i pavimenti in ceramica.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'impianto elettrico è fuori-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme. L'altezza netta interna risulta essere H=2.51 mt

### **Ubicazione:**

Comune: SOLIERA (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Martiri Partigiani, 12 - CAP 41019

Piano: T (Autorimessa)

### **CLASSAMENTO ENERGETICO:**

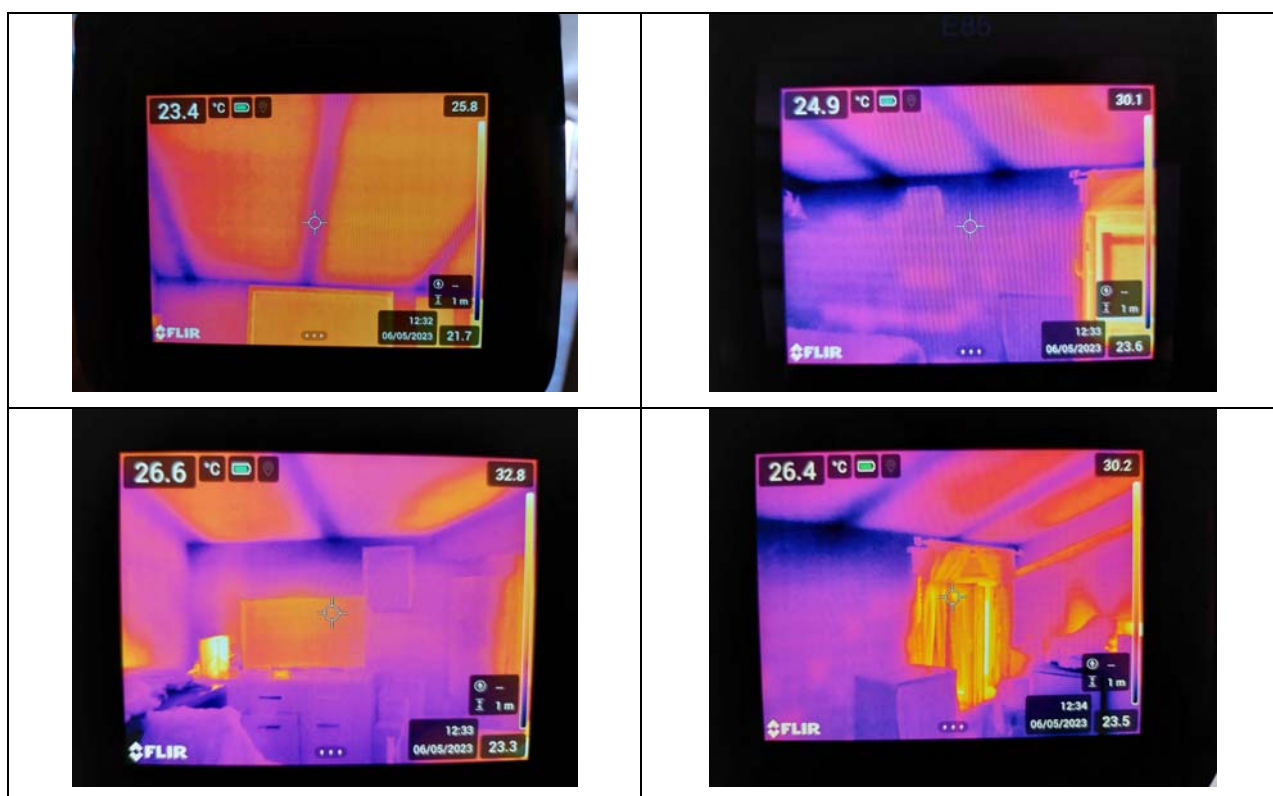
Da consultazione del “catasto energetico della regione Emilia-Romagna”, non risulta depositato nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’immobile.

Sono però presenti certificati che classano Unità Immobiliari simili per caratteristiche e dotazioni (presenti nel medesimo fabbricato), come G, con un Eptot > di 277 KWh/mq/anno.

Tali classamenti, sono tipici per l’epoca di costruzione del fabbricato.

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

Termocamera utilizzata FLIR E85



### **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 Sub. 6 – sup. principale (p. 2°)	Mq. 79,94	1,00	Mq. 79,94
Autorimessa Sub. 12 – sup. principale (p. T)	Mq. 12,77	0,50	Mq. 6,39
<b>TOTALE</b>			<b>Mq 86,33</b>

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. 86,33**

#### **Computo delle superfici nette calpestabili**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	ALTEZZA INTERNA CM	STATO DI MANUTENZIONE	ESPOSIZIONE	RAPPORTO MERCANTILE	TOTALE MQ
Abitazione Letto	16.38	2.43 media	Modesto	Sud-Est	1.00	16.38
Abitazione Letto	19.06	2.27 media	Modesto	Sud-Est	1.00	19.06
Abitazione Bagno	4.46	271	Modesto	Nord-Est	1.00	4.46
Abitazione Pranzo	16.09	240 media	Modesto	Nord-Ovest	1.00	16.09
Abitazione Cucina	4.89	273	Modesto	Nord-Est	1.00	4.89
Abitazione Ingresso	7.25	272	Modesto	Senza finestre	1.00	7.25
Autorimessa	10.00	251	Modesto	Nord-Est	0.50	5.00
<b>TOTALE</b>						<b>Mq 73.13</b>

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 **720,00 € 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 **720,00 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 684,00 € al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **86,33** mq. X 684,00 € = 59.049,72 €

**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 € 5.670,00 (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 5.670,00 €

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 53.379,72 € arrotondato a 53.000,00 €

**CONCLUSIONE:**

Piena proprietà di un'abitazione al piano secondo ed una autorimessa al piano terra, poste all'interno di un fabbricato condominiale ad uso residenziale, sito nel Comune di Soliera (MO), Via Martiri Partigiani, 12.

**Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 53.000,00 € (Euro cinquantatremila/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 18 maggio 2023

Il Tecnico Stimatore incaricato

\*\*\*\*\*