

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 243/2022 RGE

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa *****

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

(Avvocato *****)

*****- **Creditore intervenuto**

*****- **Creditore intervenuto**

(Avvocato *****)

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

(Avvocato *****)

RELAZIONE DI STIMA

NOMINA:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data *****, 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 dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., 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 riassunto di atto di matrimonio, in atti alla procedura, risulta che l'esecutato:

- In data 02/09/2006 a Venezia, ha contratto matrimonio con la *****, nata il 12/11/1973 a Venezia;
- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
- Con atto in data 07/03/2016 a rogito del Notaio ***** del distretto notarile di Modena i coniugi hanno costituito fondo patrimoniale.

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 San Felice sul Panaro (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di sopralluogo, alla presenza del Dott. *****, in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena) e dell'esecutato, in data 12 febbraio 2024 alle ore 10:00, per l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano terra, primo e secondo, poste all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Bergamini Ammiraglio, 45.

CONFINI:

Porzione al piano terra: a Nord-Ovest con il sub. 8 e 11 del mappale 86, a Sud-Ovest con pubblica Via Bergamini Ammiraglio, a Sud-Est con pubblica Via Bergamini Ammiraglio, a Nord-Est con il sub. 11-12-13-15 del mappale 86, a Est con il mappale 89, salvo altri.

Porzione al primo piano: a Nord-Ovest con area cortiliva esclusiva, a Sud-Ovest con area cortiliva esclusiva, a Sud-Est con pubblica Via Bergamini Ammiraglio ed area cortiliva esclusiva, a Nord-Est con il sub. 13-16 del mappale 86.

Porzione al secondo piano: a Nord-Ovest con area cortiliva esclusiva, a Sud-Ovest con terrazza esclusiva, a Sud-Est con area cortiliva esclusiva, a Nord-Est con il sub. 13-18 del mappale 86.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Fabbricati come segue:

Catasto Fabbricati:

Comune: SAN FELICE SUL PANARO

Provincia: MODENA

Intestazione:

Dati identificativi:

- Foglio 42, Mappale 86, Sub. 19, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 13 vani, Rendita Catastale € 1.174,94 - Via Ammiraglio Carlo Bergamini, 45, piano T-1-2.

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, che si allega.

Si precisa che in visura non compaiono i dati della superficie catastale.

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

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo gli immobili risultano occupati dell'esecutato e relativa famiglia.

RICERCA VENTENNALE IPOCATATALE 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:

(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 in regime di separazione dei beni e con atto in data 07/03/2016 a rogito del Notaio ***** del distretto notarile di Modena, hanno costituito fondo patrimoniale.

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;
- Denuncia di Inizio Attività n. 139/2003 del 12/09/2003;
- Denuncia di Inizio Attività n. 114/2004 del 17/06/2004;
- Denuncia installazione pergolato del 20/12/2005;

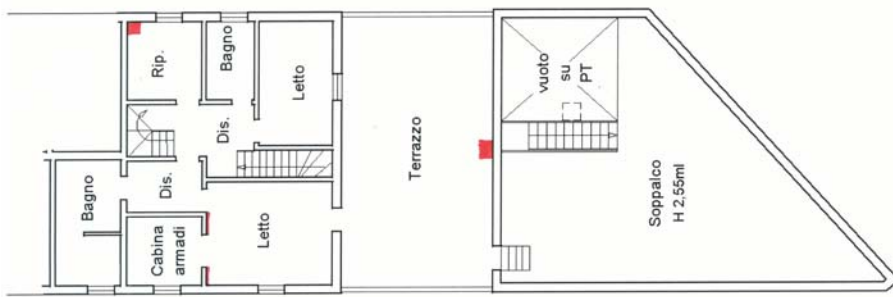
Non sono state rinvenute altre pratiche edilizie successive e pertanto si presuppone che l'immobile non sia stato oggetto di interventi edilizi ulteriori a quelli citati sopra.

Difformità riscontrate:

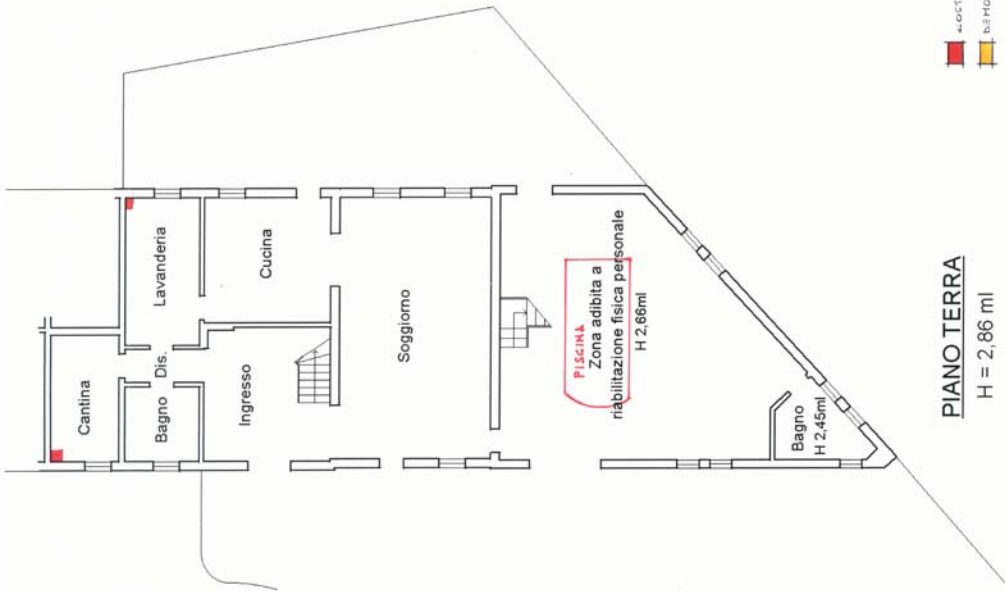
Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Diversa dimensione di alcune finestre;
- Traslazioni di pareti interne;
- Diversa forma delle scale di collegamento verticale;
- Maggior dimensione del vano scala nella soffitta;
- Presenza di cassonetti interni per impianti;
- Diversa dimensione delle aperture interne nelle murature portanti;
- Presenza, nella zona adibita a riabilitazione personale, di una piscina interrata delle dimensioni di 3.00 per 6.47 metri, con profondità di circa 2.00 metri;
- Mancanza della dicitura "area cortiliva esclusiva", nella planimetria catastale;
- Mancanza, nella planimetria catastale, delle tettoie in legno a protezione della automobili;

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



PIANO PRIMO



PIANO TERRA
H = 2,86 ml

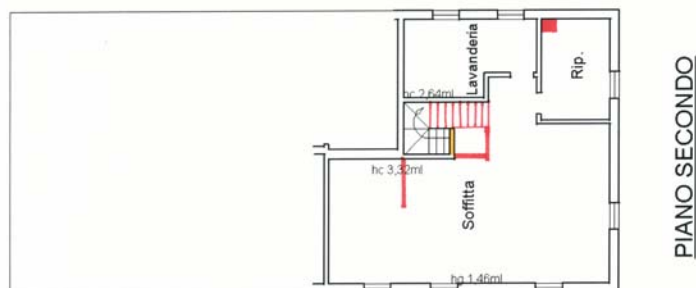


TAVOLA SINOTTICA – Evidenza, mediante sovrapposizione, delle difformità rilevate.

Tali difformità, anche a giudizio del Tecnico Comunale dal sottoscritto interpellato, 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 € 1.000,00 (mille/00, ai sensi dell'art. 17, comma 3) oltre ad € 110,60 per diritti di segreteria.

Sarà poi da ripresentare la relativa planimetria catastale, per la corretta rappresentazione dell'Unità Immobiliare, i cui diritti catastali ammontano ad € 50,00, oltre ad € 109,00 per la presentazione di idoneo Tipo Mappale per l'inserimento cartografico delle tettoie in legno presenti nell'area cortiliva;

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

- € 1.000,00 - sanzione pecuniaria;
- € 110,60 – diritti di segreteria comunali;
- € 159,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 6.000,00 – oneri tecnici per presentazione pratica edilizia in sanatoria (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 2.500,00 – oneri tecnici per aggiornamento mappa catastale (mediante la presentazione di Tipo Mappale) e presentazione nuove planimetrie catastali con Elaborato planimetrico (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 800,00 - presumibili costi per la demolizione e lo smaltimento del piccolo “deposito in legno”;

Per un totale di € 10.569,60.

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:

L'immobile, del tipo indipendente, è gestito direttamente dall'esecutato e non ci sono spese condominiali.

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 San Felice sul Panaro (MO), Via Bergamini Ammiraglio, 45.

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 in legno;
- Le facciate esterne (in discreto stato di manutenzione) sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera;

ABITAZIONE – SUB. 19:

L'abitazione risulta in buono stato di manutenzione, con ingresso indipendente ed è composta da:

Piano terra: ingresso con scala di collegamento al primo piano, soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, cantina, cucina, zona adibita a riabilitazione personale (con la presenza di un'ampia piscina interrata coperta), bagno e due aree cortilive.

Piano primo: due camere da letto, un ripostiglio, due bagni, due disimpegni, scala di collegamento alla soffitta, cabina armadi, terrazzo e soppalco.

Piano secondo: soffitta, lavanderia e ripostiglio.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, munite di scusi in legno, 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.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è autonomo (Caldaia marca IMMERGAS, modello ZEUS MAIOR), con termosifoni in ghisa.

Tutti gli impianti (in buono stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia.

Sono presenti gli impianti dell'aria condizionata, allarme e citofonico.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti e dell'impossibilità di verificarne il funzionamento, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme.

L'altezza netta interna risulta essere da 1.66 a 3.52 mt.

Ubicazione:

Comune: SAN FELICE SUL PANARO

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via Bergamini Ammiraglio, 45 - CAP. 41038

Piano: T-1-2

CLASSAMENTO ENERGETICO:

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

Si precisa però, che da confronto con immobili simili per epoca di costruzione, tipologia costruttiva, finiture e dotazioni impiantistiche, è presumibile collocare l’immobile nella “classe energetica G” .

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

Termocamera utilizzata FLIR E85



	
Immagine ad infrarosso	Immagine nel visibile



Immagine ad infrarosso



Immagine nel visibile



Immagine ad infrarosso



Immagine nel visibile



Immagine ad infrarosso



Immagine nel visibile



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, disimpegno 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. 19 Sup. principale (p. T)	Mq. 105.29	1.00	Mq. 105.29
Abitazione Sub. 19 Sup. cantina e lavanderia - comunicanti (p. T)	Mq. 28.28	0.70	Mq. 19.80
Abitazione Sub. 19 Sup. zona riabilitazione, con piscina	Mq. 91.20	0.85	Mq. 77.52

interna (p. T)			
Abitazione Sub. 19 Sup. ara cortiliva esclusiva (p. T)	Mq. 680.05	0.10	Mq. 68.01
Abitazione Sub. 19 Sup. principale (p. 1°)	Mq. 77.96	1.00	Mq. 77.96
Abitazione Sub. 19 Sup. Terrazzo (p. 1°)	Mq. 48.28	0.25	Mq. 12.07
Abitazione Sub. 19 Sup. soppalco (p. 1°)	Mq. 71.59	0.40	Mq. 28.64
Abitazione Sub. 19 Sup. soffitta – comunicante (p. 2°)	Mq. 76.59	0.60	Mq. 45.95
TOTALE			Mq. 435.24

La superficie commerciale dell'immobile, misurata in scala planimetrica secondo gli usi, 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. 435.24**

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 **1.300,00 €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 **1.300 €al mq x 0.95 (100%-5%) = 1.235,00 €al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **435.24** mq. X 1.235,00 €/mq = 537.521,40 €

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 10.569,60 €. (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 10.569,60 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 526.951,80 € arrotondato a 527.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un'abitazione al piano terra, primo e secondo, poste all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Bergamini Ammiraglio, 45.

Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 527.000,00 € (Euro cinquecentoventisettemila/00).

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 12 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 23 febbraio 2024

Il Tecnico Stimatore incaricato
