

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 512/2013 RGE

Giudice dell'esecuzione: Dottor *****

***** – **Creditore Procedente** (Avvocato *****)

***** – **Creditore Surrogante/Sostituto** (Avvocato *****)

***** – **Creditore Intervento**

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

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

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 (sommara 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 (atto di compravendita del

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 certificato di cancellazione anagrafica (richiesto dal sottoscritto e che si allega agli atti della procedura), risulta che gli esecutati sono stati cancellati dall'anagrafe nazionale della popolazione residente, per irreperibilità.

L'ufficiale dei servizi demografici del Comune di Concordia, comunica a mezzo missiva, che *"l'applicativo - trattandosi di soggetti irreperibili - non permette nessun altro tipo di certificazione"*, in merito allo stato civile degli esecutati.

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 Concordia sulla Secchia (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, in data 09 aprile 2024 alle ore 11:00, all'immobile staggito.

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione posta al piano secondo e soffitta al piano terzo, (la cantina, indicata originariamente al piano terra, è stata "soppressa" per permettere il consolidamento strutturale del fabbricato sovrastante), poste all'interno di un piccolo fabbricato condominiale ad uso prevalentemente residenziale, sito nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via della Pace, 125.

CONFINI:

Abitazione al piano secondo (sub. 4): a Nord area cortiliva (graffata al mappale 251) e mappale 250, a Sud vano scala comune e mappale 252, ad Ovest vano scala comune e strada comunale Via Don Giovanni Minzioni, ad Est vano scala comune e Via della Pace, salvo altri.

Soffitta al piano terzo (sub. 4): a Nord mappale 250, a Sud mappale 252, ad Ovest strada comunale Via Don Giovanni Minzioni, ad Est vano scala comune e soffitta di altra proprietà, 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: CONCORDIA SULLA SECCHIA

Provincia: MODENA

Intestazione:

- *****
- *****

Dati identificativi:

- Foglio 36, Mappale 251, Sub. 4, Categoria A/3 (Abitazione economica), classe 03, consistenza 7,0 vani, superficie catastale totale: 124 mq, totale escluse aree scoperte: 124 mq, Rendita Catastale € 379,60 – Via della pace n. 125, piano T-2-3.

Competono a tale unità, i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile.

Si precisa che:

- non è presente nessun elaborato planimetrico in atti che rappresenti il mappale in cui è censita l'unità immobiliare staggita;
- la cantina, indicata originariamente al piano terra, è stata "soppressa" per permettere il consolidamento strutturale del fabbricato sovrastante, durante le opere di ristrutturazione edilizia a seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

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

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo gli immobili risultano liberi e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

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 € 450,00 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:

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, da certificato di cancellazione anagrafica (richiesto dal sottoscritto e che si allega agli atti della procedura), risulta che gli esecutati sono stati cancellati dall'anagrafe nazionale della popolazione residente, per irreperibilità.

L'ufficiale dei servizi demografici del Comune di Concordia, comunica a mezzo missiva, che *"l'applicativo - trattandosi di soggetti irreperibili - non permette nessun altro tipo di certificazione"*, in merito allo stato civile degli esecutati.

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;
- Permesso di Costruire n. 247/2015 del 08/01/2016 – per la ristrutturazione edilizia del fabbricato, a causa dei danni subiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 75/17 del 04/04/2017;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) n. 51/19 del 21/03/2019;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) istanza 08-036010-0000171412-2021 del 26/11/2021 per variante in corso d'opera;
- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità istanza 08-036010-0000176458-2022 del 22/07/2022;

Gli immobili in oggetto sono, nello stato di fatto, conformi ai titoli edilizi sopra citati, con la sola eccezione di piccole difformità (leggere traslazioni di tramezze, dimensioni delle finestre, pilastri e lesene interne, leggere differenze sulle altezze interne, ecc..) eseguite durante la ristrutturazione del fabbricato. Tali difformità, possono essere attestate come rientranti nelle tolleranze previste nell'art. 19-bis della L.R. 23/2004 e successive integrazioni e/o modificazioni.

Si segnala che, a causa dell'importante intervento di ristrutturazione, la cantina (presente prima

dell'intervento edilizio di ristrutturazione edilizia del fabbricato, a causa dei danni subiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012) è stata "soppressa" per permettere il consolidamento strutturale del fabbricato sovrastante ed anche la soffitta è stata parzialmente ridotta (non è più presente la porzione "soppalco") a beneficio della soffitta limitrofa e contermina, di altra proprietà.

Motivo per cui, si dovrà prevedere una variazione catastale per la soppressione della planimetria catastale esistente, con nuova costituzione della porzione ad uso abitativo, della soffitta e della porzione di soffitta da "cedere" (mediante specifico atto notarile) al proprietario della soffitta limitrofa, i cui diritti catastali ammontano ad € 210,00.

Sono quindi presumibili i seguenti oneri per la per variazione catastale ed atto notarile:

- € 210,00 – diritti di segreteria catastali;
- € 2.300,00 – oneri tecnici per presentazione nuove planimetrie catastali (comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge);
- € 4.500,00 – spese notarili per il trasferimento della proprietà della porzione di soffitta da "cedere" al proprietario della soffitta limitrofa.

Per un totale di 7.010,00 €

Si precisa che l'aggiudicatario potrà comunque, 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 (mappale 251), composto da poche varie Unità Immobiliari, è a conduzione interna ed, al momento, le spese condominiali "ordinarie" vengono ripartite direttamente fra i vari condomini.

Si precisa però, che per permettere la presentazione del progetto di edilizio di ristrutturazione (a causa dei danni subiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, che hanno pregiudicato l'abitabilità del fabbricato) è stato costituito un condominio, fra il mappale 251 (dove è ubicata l'unità immobiliare staggita) ed il mappale 250, SOLO ed ESCLUSIVAMENTE propedeuticamente alla presentazione del progetto edilizio. L'attuale "amministratore" è incaricato della sola gestione della pratica edilizia e NON della gestione ordinaria condominiale, del mappale 251.

In merito alla pratica MUDE, per liquidazione a saldo dei contributi a beneficio di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, l'amministratore dichiara che l'unità staggita non ha quote a carico.

Tali fabbricati (su dichiarazioni rese dall'amministratore), hanno beneficiato di interventi di manutenzione straordinaria SUPERBONUS 110% (ai sensi dell'art. 119 DL 34/2020), con sconto in fattura e cessione del credito.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Le unità immobiliari oggetto di stima sono comprese all'interno di un piccolo fabbricato condominiale ad uso prevalentemente residenziale, sito nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via della Pace, 125.

Il fabbricato è disposto su 4 livelli fuori terra e di recentissima ristrutturazione (**si considera pari al nuovo**).

Le caratteristiche generali sono le seguenti:

- Le strutture portanti verticali sono in muratura, con solai orizzontali presumibilmente misti in cemento, laterizio e legno;
- Copertura a falde in legno;
- Le facciate esterne in ottimo stato di manutenzione sono intonacate;
- Lattonomie in lamiera;
- Ingresso condominiale in ceramica e vano scala in marmo, privo di impianto ascensore;

ABITAZIONE – SUB. 4:

L'abitazione, di recentissima ristrutturazione e mai utilizzato (**si considera pari al nuovo**), è posta al piano secondo con ingresso dal vano scala. L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, un ripostiglio, un disimpegno e due bagni, di cui uno munito di antibagno. Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con doppi vetri, con scuri in legno, la porta d'ingresso è "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 (Caldia marca SIME, ubicata in bagno), con riscaldamento a pavimento.

Tutti gli impianti (in ottimo stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia. E' presente il citofono.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme, ma vista la recentissima ristrutturazione, si presume siano conformi.

L'altezza netta interna risulta essere compresa fra H=2.63 mt e 3.36 mt.

Ubicazione:

Comune: CONCORDIA SULLA SECCHIA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via della Pace, 125 - CAP 41033

Piano: 2 (Abitazione)

SOFFITTA – SUB. 4:

La soffitta, di recentissima ristrutturazione e mai utilizzata (**si considera pari al nuovo**), è posta al piano terzo con ingresso dal vano scala ed è composta da un unico vano.

La porta di accesso è in legno ed il pavimento in ceramica.

Tutte le pareti interne sono intonacate, con tetto in legno a vista.

L'impianto elettrico è sotto-traccia.

L'impianto elettrico (in ottimo stato di manutenzione) è sotto-traccia.

Stante la mancanza di certificazioni degli impianti, non se ne può attestare la conformità alle vigenti norme, ma vista la recentissima ristrutturazione, si presume siano conformi.

L'altezza netta interna risulta essere compresa fra 1.25 mt e 3.01 mt.

Ubicazione:

Comune: CONCORDIA SULLA SECCHIA

Provincia: MODENA

Indirizzo: Via della Pace, 125 - CAP 41033

Piano: 3 (Soffitta)

CLASSAMENTO ENERGETICO:

Da consultazione del "catasto energetico della regione Emilia-Romagna", non risulta depositato nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l'immobile, ma vista la recente e completa ristrutturazione, è presumibile censire l'Unità Immobiliare fra la classe C e la B.

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. 4 – sup. principale (P. 2°)	Mq. 112,13	1,00	Mq. 112,13

Abitazione Sub. 4 – sup. soffitta (P. 3°)	Mq. 30,41	0,40	Mq. 12,16
Abitazione Sub. 4 – sup. soffitta porzione “soppalco” (con altezza media di 1,43 mt.) indicata nella planimetria catastale in atti. (P. 3°)	Mq. 13,48	0,30	Mq. 4,04
TOTALE			Mq. 128,33

La superficie commerciale dell’immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, misura complessivamente **MQ. 128,33**

Si precisa che nella consistenza dell’unità immobiliare (ai fini del computo della superficie commerciale), è stata considerata anche la superficie della porzione “soppalco” (con altezza media di 1,43 mt.) indicata nella planimetria catastale in atti (come risultante dal titolo di acquisto), ma non presente sul posto, in quanto accorpata alla soffitta limitrofa e contermina, di altra proprietà.

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 **1.500,00 € 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 **1.500,00 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 1.425,00 € al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale **128,33** mq. X 1.425,00 € = 182.870,25 €

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano

adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:

- Spese per variazione catastale ed atto notarile € 7.010,00.

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 7.010,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 175.860,25 € arrotondato a 176.000,00 €

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un'abitazione posta al piano secondo e soffitta al piano terzo, poste all'interno di un piccolo fabbricato condominiale ad uso prevalentemente residenziale, sito nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via della Pace, 125.

Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 176.000,00 € (Euro centosettantaseimila/00).

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 9 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 9 febbraio 2026

Il Tecnico Stimatore incaricato
