

**TRIBUNALE DI MODENA**

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 74/2021 RGE**

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**– Creditore Procedente \*\*\*\*\***

**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE – Creditore Intervento**

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

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**NOMINA:**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data \*\*\*\*\* (in sostituzione di altro estimatore), nominava Esperto Stimatore lo scrivente \*\*\*\*\* (ed in data \*\*\*\*\* il sottoscritto effettuava il giuramento presso il cancelliere sottoscrivendo il verbale di accettazione) e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) *l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

2) *una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

2.1) *l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità*

della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omissivo inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

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 di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione;

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 derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o 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 costi 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 dall'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;*

*9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

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

*DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

#### **PREMESSA:**

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 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.

#### **- Certificato di stato civile dell'esecutato -**

Trattandosi di eredità giacente, il Tribunale ha nominato un curatore per amministrare il patrimonio.

#### **- Sopralluogo -**

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), effettuava vari sopralluoghi per accertamenti e servizi fotografici, alla presenza del delegato I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena).

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

È oggetto di stima la piena proprietà di un'abitazione al piano sesto, da una soffitta al piano settimo e da una cantina al piano primo sottostrada (da identificare), siti nel Comune di Modena (MO), Viale Giuseppe Verdi, 96.

#### **CONFINI:**

Abitazione al piano sesto: a Nord-Ovest con altra abitazione, a Sud-Est e Nord-Est con area cortiliva comune, a Sud-Ovest con altra abitazione e vano scala comune.

Soffitta al piano settimo: a Nord-Ovest e Sud-Est con altra soffitta, a Nord-Est con area cortiliva comune, a Sud-Ovest con corridoio comune.

Cantina al piano primo sottostrada: non determinabili in quanto la cantina non risulta identificabile sul posto.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

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

**Catasto Fabbricati:**

**Comune:** MODENA

**Provincia:** MODENA

**Intestazione:**

- \*\*\*\*\*

**Dati identificativi:**

- Foglio 125, Mappale 168, Sub. 99, zona censuaria 2, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale: 82 mq, totale escluse aree scoperte: 81 mq, Rendita Catastale € 525,49 – Viale Giuseppe Verdi, 84, piano S1-6-7.

Competono a tali 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.

**RICERCHE EFFETTUATE PER L'IDENTIFICAZIONE DELLA CANTINA:**

La cantina staggita non è correttamente rappresentata sulla planimetria catastale ma, verosimilmente, presente all'interno del fabbricato condominiale.

La descrizione dei confini, indicati nell'atto di acquisto (a pag. 3), che si allega, non è dirimente sulla sua certa identificazione sul posto.

Si è provveduto a richiedere e verificare, presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, le planimetrie catastali di quasi tutte le Unità Immobiliari facenti parte del fabbricato (alcune planimetrie non erano rilasciabili e/o visionabili, in quanto non disponibili), al fine di identificare ed attribuire i relativi subalterni catastali a tutte le cantine presenti nell'interrato.

Dall'analisi della documentazione e delle informazioni acquisite, oltre ad approfondite verifiche sia metriche che documentali, è emerso che il piano interrato presenta difformità (soprattutto nella rappresentazione delle parti comuni e di alcune cantine) rispetto a quanto documentato in atti. Numerose cantine non sono con certezza identificabili sul posto; in pratica molte sono rappresentate

catastalmente solo con il loro perimetro e senza indicazioni sui confini o altri elementi utili ad una loro univoca identificazione nel piano interrato (riferimenti sulle parti comuni, scale, corridoi, ecc...).

Dai vari sopralluoghi è altresì emerso che nessuna della due cantine limitrofe e contermini (rispetto all'ipotetica posizione indicata nella planimetria catastale della cantina oggetto di procedura esecutiva) ha "inglobato" quella staggita e che nessuna di esse (che risultano ben rappresentate sia cartograficamente che sul posto) fa parte degli immobili oggetto di procedura esecutiva; mentre erano presenti cantine in evidente "stato di abbandono" con le porte di accesso lasciate aperte (che, nei miei sopralluoghi successivi, ho invece trovato chiuse).

Nell'allegata planimetria dell'interrato (pag. 4 dell'allegato C), sono indicati (con il colore blu), i subalterni delle cantine che, mediante la loro rappresentazione grafica (presente sulle planimetrie catastali) è stato possibile identificare sul posto. Delle restanti, pur ritenendo di averne individuate molte mediante la loro utilizzazione da parte dei "presunti" proprietari, non si può essere certi della loro corretta identificazione catastale (alcune cantine potrebbero essere scambiate, nell'uso, dai vari proprietari).

Si precisa altresì, che l'aggiudicatario dovrà farsi carico di rendicontare in assemblea condominiale delle difficoltà oggettive nell'identificazione della cantina, valutando di definirne assieme la posizione (con eventuale modifica delle relative tabelle millesimali di proprietà generale).

#### **DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:**

All'atto del sopralluogo i beni risultano liberi, nella disponibilità del custode giudiziario.

#### **REGIME FISCALE:**

Soggetti privati.

#### **REGIME PATRIMONIALE:**

Come indicato in premessa, trattandosi di eredità giacente, il Tribunale ha nominato un curatore per amministrare il patrimonio.

#### **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:

- Licenza Edilizia n. 757/1956 del 31/07/1956, per la costruzione del fabbricato;

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:**

Gli immobili in oggetto (ad eccezione della cantina, NON identificata) sono, nello stato di fatto, conformi ai titoli edilizi sopra citati, con la sola eccezione di piccole difformità (traslazioni di tramezze, porte, dimensioni finestre, diverse altezze interne, tamponamento di una finestra presente nel soggiorno, ecc..) eseguite durante l'edificazione 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 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:**

Su espressa richiesta, in merito ad informazioni sulle spese condominiali, l'amministratore condominiale comunica quanto segue:

- 1) Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2024/2025 (a consuntivo periodo dal 01/05/2024 al 30/04/2025) ammontano ad € 2.201,40 per la gestione ordinaria.
- 2) Le spese fisse di gestione o manutenzione anno 2025/2026 (a preventivo periodo dal 01/05/2025 al 30/04/2026) ammontano ad € 2.138,28 per la gestione ordinaria.

Non sono presenti ulteriori delibere o lavori straordinari.

**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, in corso di validità.

**DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:**

L'unità immobiliare oggetto di stima è compresa all'interno di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, sito nel Comune di Modena (MO), Viale Giuseppe Verdi, 96.

Il fabbricato è disposto su 8 livelli fuori terra ed uno sottostrada.

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 discreto stato di manutenzione) sono intonacate;
- Lattonerie in lamiera;
- L'area cortiliva condominiale è pavimentata con asfalto;
- Ingresso e vano scala condominiale in marmo, con impianto ascensore;

**ABITAZIONE:**

L'abitazione, in discreto stato di manutenzione (per l'epoca di costruzione), è posta al piano sesto con ingresso dal vano scala, ed è composta da: ingresso-corridoio, cucina, pranzo, due camere da letto, un bagno ed un balcone.

Le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con vetri singoli, munite di tapparelle, la porta d'ingresso è in legno, non "blindata".

I pavimenti sono in marmette e ceramica. La cucina ed il bagno sono muniti di rivestimenti ceramici alle pareti. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Il riscaldamento è centralizzato, con termosifoni in ghisa, sprovvisti di testine termostatiche e contabilizzatori del calore.

Tutti gli impianti (in modesto stato di manutenzione) tra cui quello idrico-sanitario, elettrico e gas sono sotto-traccia. E' presente il citofono e l'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 H=2.99 mt

**Ubicazione:**

Comune: MODENA (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Viale Giuseppe Verdi, 96 - CAP 41121

Piano: 6 (Abitazione)

**SOFFITTA:**

La soffitta, in scarso stato di manutenzione, è posta al piano settimo con ingresso dal corridoio condominiale ed è composta da un unico vano.

La porta di accesso è in legno ed il pavimento in battuto di cemento.

Tutte le pareti interne, compreso il soffitto, sono solamente intonacate in modo "grossolano".

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 min.=1.60 mt, H max.=2.95 mt,

**Ubicazione:**

Comune: MODENA (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Viale Giuseppe Verdi, 96 - CAP 41121

Piano: 7 (Soffitta)

**CANTINA:**

Come indicato in precedenza, nonostante approfondite ricerche catastali e verifiche sul posto, NON è stato possibile definire l'esatta posizione della cantina, NON correttamente identificabile sul posto.

**Ubicazione:**

Comune: MODENA (MO)

Provincia: MODENA

Indirizzo: Viale Giuseppe Verdi, 96 - CAP 41121

Piano: S1 (cantina)

**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<br>MERCANTILE | TOTALE    |
|-------------------------------------------|------------|------------------------|-----------|
| Abitazione – sup. principale (p. 6°)      | Mq. 76,85  | 1,00                   | Mq. 76,85 |
| Abitazione – sup. balcone (p. 6°)         | Mq. 3,14   | 0,33                   | Mq. 1,04  |
| Servizi all'abitazione – soffitta (p. 7°) | Mq. 7,11   | 0,40                   | Mq. 2,84  |
| Servizi all'abitazione – cantina (p. S1)  | Mq. 4,63   | 0,40                   | Mq. 1,85  |

**TOTALE Mq 82,58**

Si precisa che la superficie della cantina è stata dedotta cartograficamente dalla planimetria catastale, NON essendo la stessa identificabile sul posto.

La superficie commerciale dell'immobile, 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. 82,58**

### **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 **1.800,00 € 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 **1.800,00 € al mq x 0.95 (100%-5%) = 1.710,00 € al mq**

Avremo pertanto: Sup. commerciale 82,58 mq. X 1.710,00 € = 141.211,80 €, arrotondato a 141.211,00 €.

### **CONCLUSIONE:**

Piena proprietà di un'abitazione al piano sesto, da una soffitta al piano settimo e da una cantina al piano primo sottostrada (da identificare), siti nel Comune di Modena (MO), Viale Giuseppe Verdi, 96.

**Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in € 141.211,00 €. (Euro centoquarantunoduecentoundicimila/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 15 maggio 2026

Il Tecnico Stimatore incaricato

\*\*\*\*\*