

**TRIBUNALE DI MODENA**

\*\*\*\*\*

**Esecuzione Immobiliare n. 66/2023**

Promossa da:

\*\*\*\*\*

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

contro:

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

- INCARICO:

Omissis.

\*\*\*\*\*

**Trattasi della piena proprietà su porzione di fabbricato ad uso residenziale posto nel Comune di Finale Emilia (MO), Via Ignazio Calvi n. 8, costituita da appartamento a piano terzo con cantina ed autorimessa a piano terra.**

\*\*\*\*\*



Omissis.

\*\*\*\*\*

- DESCRIZIONE CATASTALE:

Le porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Finale Emilia come segue:

Foglio 90

Map.	Sub.	Indirizzo *	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
133	4	Via I. Calvi n. 3	T	C/6	4	14 mq.	€ 35,43
133	12	Via I. Calvi n. 3	T-3	A/2	1	6 vani	€ 387,34

\* Toponomastica da aggiornare.

Intestazione:

1. \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\*\*

- PROVENIENZA:

Le porzioni immobiliari pervennero all'esecutato per l'intera piena proprietà, con atto notarile pubblico di compravendita a rogito \*\*\*\*\*, Notaio in Bologna, in data 08/02/2007 Repertorio n. 338302/21653, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 28/02/2007 al n. 4787 di formalità.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati e/o riportati nel suddetto titolo.

Nelle visure catastali e nella certificazione notarile sostitutiva i beni oggetto di



pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Dalle informazioni desunte i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

\*\*\*\*\*

- CONFINI:

La cantina a piano terra confina con area cortiliva comune, vano scale e corridoio comune, salvo se altri e più precisi confini.

L'autorimessa a piano terra confina con area cortiliva comune, vano scale e corridoio comune, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento a piano terzo confina con area cortiliva comune a sbalzo su tre lati, vano scale comune, salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

- DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

All'atto del sopralluogo i beni in esame risultano liberi da persone, ma tuttavia sono presenti mobili e suppellettili vetusti.

\*\*\*\*\*

- SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni ricevute non risulta costituito il condominio.

\*\*\*\*\*

- ELENCAZIONE FORMALITÀ:

Dalla consultazione della certificazione notarile sostitutiva che si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento degli immobili in esame, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 28/02/2007 al n. 2150 Reg. Part.,



contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, per la piena proprietà degli immobili in oggetto, a favore di “\*\*\*\*\*” con sede in \*\*\*\*\*.

- Pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 06/04/2023 al n. 7097 Reg. Part., contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, per la piena proprietà degli immobili in oggetto, a favore di “\*\*\*\*\*” con sede in \*\*\*\*\*.

\*\*\*\*\*

#### - REGOLARITÀ EDILIZIA:

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.

La costruzione che ricomprende la porzione in esame è stata autorizzata con licenza edilizia n. 8/1960, Prot. n. 10170, rilasciata dal Sindaco del Comune di Finale Emilia in data 07/12/1964; abitabilità dichiarata dal Sindaco del Comune di Finale Emilia con provvedimento in data 11/02/1964.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi riscontrando nell'alloggio a piano terzo l'eliminazione delle “spallete” per l'armatura del corridoio.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando in Euro 2.500,00 (Duemilacinquecento/00) le spese tecniche per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria, nonché per l'aggiornamento della planimetria catastale, comprensive della sanzione amministrativa e dei diritti di



segreteria.

\*\*\*\*\*

- DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

I beni oggetto di stima sono posti nel centro abitato di Finale Emilia (MO), in zona comoda a servizi, esercizi di vicinato e rete viaria principale.

Il fabbricato ad uso abitativo è elevato quattro piani fuori terra, edificato a metà degli anni '60, in scarso stato di conservazione e manutenzione, con solette dei balconi e cornicioni di copertura ammalorati.

L'edificio ha una struttura portante mista in laterocemento; paramenti esterni intonacati e tinteggiati; copertura a falde inclinate con manto impermeabilizzante; lattonerie in lamiera di rame o similare.

L'area cortiliva comune è recintata, inghiaziata nelle zone carrabili e con aiuole a giardino piantumate; marciapiede perimetrale.

Si precisa che dal fianco sud del cortile condominiale si accede a corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, distinto dalla particella 251 del foglio 90 di Finale Emilia, costituito da sei box autorimessa (beni comuni censibili) assegnati in "uso" ai condomini.

L'abitazione a piano terzo, avente accesso dal vano scale condominiale privo di impianto ascensore, con altezza utile interna di circa 2,98 ml., è composta da ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balconcino, corridoio, tre camere e bagno.

L'alloggio ha finiture vetuste, con pavimentazioni in marmette di graniglia o in piastrelle ceramiche; rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; finestre in legno verniciato con vetri semplici; doppi infissi in alluminio anodizzato ove presenti; avvolgibili in legno; porte interne in legno tamburato verniciato con specchiature cieche



od a vetro; portoncino d'accesso in legno; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Gli impianti tecnologici sono generalmente del tipo sottotraccia, anch'essi obsoleti e manomessi (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento con stufe autonome a gas; boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'autorimessa e la cantina hanno comodo accesso dagli spazi comuni a piano terra, pavimentati in battuto di cemento e con portoncini ad ante in legno verniciato. Il garage ha un'altezza utile interna di circa 2,34 ml., mentre la cantina di circa 2,45 ml.

Di seguito si elencano le superfici commerciali delle porzioni immobiliari oggetto di stima, misurate in scala planimetrica secondo gli usi (1/2 di cantina e 1/3 di balconi), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà. Avremo pertanto:

- Abitazione a piano terzo con cantina a piano terra: circa 118 mq.
- Autorimessa a piano terra: circa 16 mq.

\*\*\*\*\*

- STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia del Territorio), 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, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi



di bene sottoposto a procedura esecutiva e che sono presenti abusi edilizi da regolarizzare a carico dell'aggiudicatario.

Non si formeranno lotti separati.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

•	Abitazione a piano terzo con cantina a piano terra:		
	circa 118 mq.	x € 400,00 =	€ 47.200,00
•	Autorimessa a piano terra:		
	circa 16 mq.	x € 250,00 =	<u>€ 4.000,00</u>
	Totale		€ 51.200,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si avrà:

€ 51.200,00 - 5% = € 48.640,00

•	Costi per la regolarizzazione delle opere abusive	-	<u>€ 2.500,00</u>
	Sommano complessivamente		€ 46.140,00

**Prezzo base d'asta arrotondato in € 46.000,00**

**(Euro quarantaseimila/00)**

\*\*\*\*\*



Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 24 gennaio 2024.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria

