

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare N °. 275-2023

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Affidamento dell'incarico:

Il sottoscritto Arch., c.f., iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n. .. ha accettato l'incarico affidatogli dal sig.G.E. in data 08/04/2024, prestando il giuramento di rito in data 15 /04 2024, al fine di provvedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173- bis disp.att.c.p.c. affinché risponda con relazione scritta ai quesiti appresso indicati.

Descrizione dell'incarico :

“L'esperto prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è completa o idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

-se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare :

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) Una sommaria descrizione del bene*
- 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 registrati in data antecedente al pignoramento. 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 occupazione assente o non opponibile, determinerà l'identità 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 o 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 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'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'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 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 è stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivanti da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) 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.*

Sulla base di quanto accertato

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.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute."

Con la precisazione che:

-nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;

-nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile,avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei alla esecuzione.

-nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc; ovvero A,B,C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.

1. Controllo preliminare documentale di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c

Dagli esami effettuati risulta agli atti la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipocatastale e catastale di rito , redatta dal Notaio in data 20/12/2023, ai sensi dell'art.567,II comma, c.p.c.

Dal controllo effettuato la documentazione risulta idonea e conforme.

2. Provenienza dei Cespiti all' esecutato –ed identificazione.

All'esecutato è pervenuta:

- piena ed intera proprietà di porzioni di fabbricato urbano identificate al NCEU del Comune di San Prospero (MO) via Bellini n. 20

-abitazione : al fg.10,particella 277, sub.18, A2, cl.2 rendita euro 360,23 vani 4,50,superficie netta mq. 87, superficie lorda mq. 88, piano 2-3

-autorimessa : al fg.10, particella 277, Sub.10, C6, cl.4, rendita euro 80,88, superf. mq.29, piano T

con atto di compravendita a ministero Notaio del 21/07/2017 rep.48530/19825 trascritto il 31/07/2017 ai nn19875/13356.

3. Descrizione sommaria dei beni

Abitazione con relativa autorimessa pertinenziale inseriti in fabbricato condominiale ubicati nella frazione denominata "Staggia" della piccola cittadina San Prospero (MO) in via Bellini n.20 .

4. Descrizione dettagliate dei beni

Oggetto della presente procedura è una abitazione, collocata al piano secondo/terzo di piccolo fabbricato condominiale edificato circa 20 anni fa , composta da soggiorno con angolo cottura e balcone, due camere da letto ed un bagno, oltre, al una ampia soffitta/mansarda raggiungibile da scala interna al piano terzo soppalcato.

E' poi presente ad una ampia autorimessa posta al p.terra.

Il fabbricato si trova nella frazione di Staggia del Comune di San Prospero, in una zona residenziale di recente impianto dotata delle urbanizzazioni ; via Bellini è una strada interna a fondo cieco.

Le caratteristiche costruttive sono riferibili ad un fabbricato di abbastanza recente costruzione - con muratura piena portante, copertura a falde, con manto di tegole, e travi in legno,infissi in legno con scuri esterni; i muri esterni risultano intonacati e tinteggiati.

Le condizioni complessive generali sono mediocri ; il fabbricato è stato oggetto di alcune opere di manutenzione e recupero nel corso degli anni, in particolare da quanto appreso alla copertura.

Nel fabbricato sono collocati n. 7 alloggi , con le relative autorimesse.

La nostra autorimessa- per ampiezza -consente il parcheggio di 2 autovetture di medie dimensioni.

I materiali e le caratteristiche di finitura e costruttive sono le seguenti:

-pavimentazione dell'appartamento in ceramica di dimensioni cm.33x33 posato a rombo e posato in continuità in tutti gli ambienti compreso il bagno ; i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono anch'essi in ceramica, di semplice fattura e dimensioni diversificate. Il balcone ha piastrelle di ceramica tipo gres porcellanato, di dimensioni ridotte come nella autorimessa

-il bagno è dotato di ogni accessorio d'uso, compreso l'attacco per la lavatrice ed il box doccia vetrato.

-tutti gli ambienti sono finiti con intonaco al civile.

-gli impianti sono funzionanti, indipendenti ed in fattispecie quello del riscaldamento funziona a gas urbano; la caldaia è posta a scomparsa in nicchia esterna accessibile dal balcone mentre i termosifoni di tipo tradizionale sulle pareti.

Per gli impianti non ci sono stati prodotti i relativi certificati di conformità alle normative vigenti, ma essendo di recente installazione è presumibile che siano dotati di ogni certificato di legge, per altro obbligatori per il rilascio/attestazione di abitabilità..

-infissi in legno mordenzato con scuri esterni

-porte interne semplici in legno tamburato,

Le altezze interne della abitazione sono variabili da mt. 2.75 a mt.3.95, essendo il soggiorno in parte a tutta altezza con copertura a vista , mentre il sottotetto ha una altezza media di mt.1.40 circa con minimo di cm.80 e massimo di cm. 2.15; misure effettuate sotto trave e sotto travetti sia in colmo che in gronda; risultando pertanto le altezze effettive sottopiano parzialmente più ampie.

Si sono evidenziate alcune formazioni di muffa nei muri perimetrali delle due camere da letto, a congiunzione con il soffitto; gli scuri esterni in legno mordenzato hanno necessità di essere ripresi.

Per le parti comuni si hanno le seguenti finiture e caratteristiche:

-pavimentazione dell'ingresso e delle scale condominiali in granito .

-impianto citofonico sul cancello esterno.

-area cortiliva pavimentata con autobloccanti cementizi

-area a verde perimetrata ed in parte piantumata.

-copertura a falde inclinate con struttura portante in travi di legno.

-la autorimessa ha portone basculante in lamiera stampata zincata.

Non è presente l'ascensore.

Anche sui muri esterni si è rilevata la necessità di riprendere alcune parti di intonaco ammalorato; le aree verdi appaiono in stato di trascuratezza.

Si fa notare che l'ambiente sottotetto/ soppalco -aperto in parte sul soggiorno- è finito al "civile" e cioè pavimentato ed intonacato come l'intera abitazione, dotato

degli impianti e risulta poi vivibile e gradevole anche per la copertura in legno a vista.

5. Stato di possesso del bene e stato civile dell'esecutato

L'appartamento è occupato stabilmente dall'esecutato, congiuntamente alla compagna ed al figlio minorenni.

All'atto notarile dell'acquisto l'esecutato dichiarava di essere celibe.

6. Esistenza di difformità catastali, vincoli, formalità o oneri, censi e livelli.

Per quanto potuto accertare non sono stati rinvenuti particolari vincoli, oneri o gravami - oltre a quelli derivanti e già compresi dalla presente procedura, e a quelli di legge sulle parti comuni e condominiali, - fatta eccezione per:

- **Iscrizione** nn.11488/3025 del 08/04/2006 nascente da ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo num.rep12698/5250 Notaio, a favore del 10/03/2006 c.f. :

- **Annotazione** n. 21819/3022 del 06/09/2016 surrogazione in favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione : c.f. :

- **Trascrizione** n.35592/25893 del 05/12/2023 nascente da pignoramento n.47 del 28/11/2023 - Ufficiale Giudiziario di Modena rep.n. 7675/2023 a favore di c.f., contro l'esecutato.

Come da Certificazione Notarile agli atti redatta dal Notaio Dott. in data 20.12.2023.

7. Regolarità edilizia ed urbanistica

Il sopralluogo all'interno della abitazione è stato eseguito in data 4 luglio 2024, in presenza del Custode, dell'esecutato e dei suoi familiari.

L'edificio è stato costruito, su terreno facente parte di una lottizzazione residenziale convenzionata con il Comune di San Prospero con atto Notaio in data 26 aprile 1990 rep. N. 25165/987 registrato a Mirandola il 24 maggio 1990 al n. 327 e trascritto a Modena il 9 maggio 1990 al n. 6161 part. successivamente integrato con atto a ministero Notaio in data 14 febbraio 1995 rep. N. 133338 /6212 registrato a Carpi il 6 marzo 1995 al n. 206 e trascritto a Modena il 15 marzo 1995 al n. 3519 part.

Il fabbricato è stato edificato previa rilascio dei seguenti permessi:

- **Concessione edilizia** per "nuova costruzione" rilasciata dal Sindaco del Comune di San Prospero n.04/2002/1954 pratica edilizia n.58/2001 prot. n. 14104/01/R e successiva variante D.I.A. presentata al suddetto Comune in data 23 Aprile 2003 n. 30/2023 prot. n. 3863 ed abitabilità conseguita dalla suddetta concessione e relativa variante del 25 agosto 2003 prot. n. 8354/X.11.

Gli atti autorizzativi non risultano essere mai stati annullati o revocati o decaduti, né divenuti inefficaci, con la piena conformità - dichiarata - delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio vigente.

Le unità immobiliari in oggetto non sono state oggetto di altre opere.

Per le ragioni succitate e dagli accertamenti compiuti si può ritenere che l'abitazione sia urbanisticamente conforme e che le planimetrie catastali agli atti abbiano sostanziale corrispondenza con lo stato di fatto realizzato.

Si ricorda poi che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co.5 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e, delle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, nonché tutte le altre disposizioni attualmente in vigore ed in fattispecie dalla Legge Regionale E.R. urbanistica relativamente alla regolarizzazione edilizia dei cespiti immobiliari.

8. Spese per gestione condominiale

Identificazioni Spazi comuni.

Il cespite è compreso in un piccolo fabbricato condominiale, gestito da Amministratore professionale.

. Tutte le utenze sono individuali, e le parti comuni, secondo legge ed il rogito di provenienza sopra richiamato, sono essenzialmente il vano di ingresso al p.terra , il vano scale e l'area cortiliva .

Nell'elaborato planimetrico allegato al rogito di provenienza si desume che esse sono identificate al -mapp 277 sub 2 B.C.N.C. ingresso, disimpegno e vano scale ai subalterni 4,5,6,7,8,9,10,13,15,16,17,18,19,21,22 e 24.

-mappa 277 sub.20 B.C.N.C area cortiliva comune a tutti i subalterni

-mappale 277 sub.23 B.C.N.C area cortiliva comune a tutti i subalterni

La conduzione delle pulizie delle parti comuni, avviene a rotazione, per quanto dichiaratoci.

Dal preventivo della gestione ordinaria del Condominio –denominato Condominio Bellini- si desume la somma di €. 590,00. La gestione del condominio decorre dal 01/10/2023 al 30/09/2024

Le spese condominiali riferite agli ultimi due anni ammontano a circa €. 1.200, mentre il debito complessivo è più ampio e pari ad €. 5.017,39 ad oggi, escluso la gestione in corso ; non risulta che il condominio abbia avviato procedure esecutive giudiziarie per il recupero di quanto dovuto e non pagato dall'esecutato.

Sono state deliberate dai proprietari, spese per manutenzione straordinaria ; nella fattispecie per la potatura di una quercia di notevoli dimensioni da eseguirsi nell'autunno 2024 , per l'importo di €. 1.600,00: all'esecutato compete la somma di €. 234,99, che ad oggi non risulta ancora versata.

9. Stima del Compendio Immobiliare

In base ai dati raccolti, alle opportune indagini di mercato, all'attento sopralluogo e all'esperienza personale, sentite anche le agenzie immobiliari del luogo, il perito è in grado di procedere alla seguente stima.

Si tengono in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni , calcolate secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico dell'unità.

Le condizioni dell'alloggio sono abbastanza buone ,tenuto conto che il fabbricato ha circa 20 anni di vita. Tracce di umidità/muffa da riprendere.

Il valore dell'immobile inserito all'atto di acquisto avvenuto nel 2017 fu di €. 109.318,33 .

Le dimensioni risultano essere le seguenti, adottando per S.E.L. la superficie comprensiva dei muri esterni e le parti divisorie interne calcolate al 100%, i muri confinanti con altre proprietà o parti comuni/condominiali al 50%.

Per i rapporti mercantili si sono adottati secondo prassi corrente rapportata al caso specifico.

- abitazione civile (in proprietà intera 1/1)

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto
- p.2° sogg.,c.letto e bagno .	mq. 58,00	1/1	mq. 58,00
- p-2° balcone	mq. 3,00	1/3	mq. 1,00
-p.3. sottot. /soppalco	mq. 42,00	2/3	mq 28,00
-p.terra : autorimessa	mq. 30,00	1/2	mq.15,00

S.C. Superficie Commerciale : mq.102,00

Per la stima si è compiuta una indagine presso la Agenzia della Zona e sono state inoltre prese in considerazione le Tabelle OMI Agenzia delle Entrate per il Comune di San Prospero , facendo nota ad edifici recenti residenziali in condizioni normali .

Si è fatto poi riferimento alla compravendita per immobili simili, eseguiti negli ultimi due anni .

In virtù delle indagini operate anche sui beni appunto comparabili, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, tenuto conto dei parametri correttivi già indicati risulta essere pari ad :

- Appartamento di "tipo civile" dotato di autorimessa pertinenziale :
mq. 102,00 x €.1.300,00 /mq. = €. 132.600,00.

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi, la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 5%

Da cui si ottiene :€.132.600,00- 5% = €.125.960,00

A questo vanno detratte le spese condominiali previste per i prossimi due anni per l'importo complessivo -tra ordinarie e straordinarie già deliberate- di €. 1.460,00 (arrotondato.)

Da cui si ottiene : €. 125.960,00- €. 1.460,00 =€. 124.500,00 .

Valore del compendio immobiliare :€. 124.500,00

10. Lotto di vendita

Si premette che il compendio immobiliare è composto da appartamento con autorimessa pertinenziale ; a ragione di ciò, al fine di ottenere il miglior valore di realizzo, si ritiene opportuno tenere accorpate le due unità immobiliari in un unico lotto di vendita.



Ad evasione incarico affidatomi,
Sassuolo, li 9 luglio 2024
L'esperto stimatore

