

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 134/2023 rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

promossa da:

XXX
(Avv. XXX)

contro:

XXX

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 10/04/2024, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 11/04/2024, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) L'identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento: L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure;

L'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita

2) Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima;

L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto [...];

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto [...];

2.1) REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;*
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c:

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del*



valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);

- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

2.2) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1);

3) Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali:

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

- 1. lo stato di possesso dei beni;*
- 2. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- 3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 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;*
- 4. 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, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

4) NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata, solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.;

° ° ° ° °

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata idonea.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Finale Emilia (MO) e Mirandola (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, lo scrivente, in data 10/09/2024, insieme al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ne consentiva l'accesso, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di effettuare accertamenti e misurazioni di rito.

° ° ° ° °



LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in seguito:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); l'indagine è da considerarsi indiziale non sostanziale, né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata, sarà cura dell'eventuale acquirente verificare le specifiche presso le amministrazioni competenti.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



In risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice:

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di n. 2 lotti suddivisi in base alla natura e all'ubicazione dei beni in oggetto, per favorire una maggiore appetibilità sul mercato:

LOTTO 1: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza a piano terra, poste nel comune di Finale Emilia (MO), Viale della Resistenza n. 20.

LOTTO 2: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano terzo, cantina di pertinenza al piano terra e area cortiliva esclusiva, poste nel comune di Mirandola (MO), Via Eugenio Curiel n. 16.



- **LOTTO 1: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza a piano terra, poste nel comune di Finale Emilia (MO), Viale della Resistenza n. 20.**

DESCRIZIONE CATASTALE

Intera proprietà riguardante unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Finale Emilia (MO) intestati:

1. XXX sede in XXX, CF: XXX

proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
90	143	21	Viale della Resistenza n. 20	1	A/2	2	4 vani	€ 309,87
90	143	15	Viale della Resistenza	T	C/6	6	12 mq	€ 41,52

Nell'elaborato planimetrico a firma del Geom. XXX, con Prot. n. XXX del XXX, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

Sub. 12: AREA CORTILIVA COMUNE AI SUBALTERNI 3,6,8,9,13,14,15,16,17,18,21,23 CON DIRITTO DI PASSAGGIO AI SUBALTERNI 1,4, E 25;

Sub. 26: VANO SCALA, ASCENSORE E SOFFITTA COMUNI AI SUB. 1, 3, 4, 6, 8, 9, 21, 23.

CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dal mappale 143, confina a Nord con i mappali 252 e 253, a Est con i mappali 144 e 145, a Sud con Viale della Resistenza, ad Ovest con il mappale 141, salvo altri e più precisi confini.

I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. N. XXX.



PROVENIENZA

La consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario agli attuali intestatari in virtù di Atto di compravendita, Rep. n. XXX del XXX, a ministero Notaio XXX, con sede in XXX, trascrizione in Atti dal XXX (n. XXX).

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

REGIME PATRIMONIALE

Trattasi di Società.

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDUTA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

° ° ° ° °

QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza a piano terra, poste nel comune di Finale Emilia (MO), Viale della Resistenza n. 20.



DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Finale Emilia, Via Della Resistenza n.20, in posizione centrale, comodo a servizi ed infrastrutture, di buona conformazione estetica. Costruito negli anni '50, nel 2017 è stato ristrutturato a seguito dei danni del sisma del 2012. Il lotto, dotato di area cortiliva condominiale, è accessibile dalla pubblica via tramite due accessi carrabili e uno pedonale.

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizio e finitura esterna intonacata e tinteggiata;

I solai e la struttura della copertura sono in cemento, con pignatte in laterizio, il manto di copertura è in coppi, le lattonerie sono in metallo verniciato; infissi con oscuranti avvolgibili in pvc;

Sub. 21 – Abitazione al piano primo

L'alloggio in oggetto è composto da ingresso, cucina/pranzo con angolo cottura, n.2 camere, un servizio igienico, disimpegno.

La porta di accesso all'unità immobiliare è blindata con pannellatura in legno, internamente le porte sono in legno; le finiture sono di tipo comune, con pavimentazioni in mattonelle ceramiche, così come il rivestimento in cucina e nel servizio igienico.

Infissi con telaio in pvc con vetrocamera, oscuranti avvolgibili in pvc.

Pareti divisorie interne in muratura, intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono ottenuti tramite caldaia centralizzata e riscaldamento a pavimento.

È presente inoltre predisposizione per impianto di condizionamento.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 2,83 m.

Sub. 15 – Autorimessa

L'autorimessa di pertinenza, posta in altro corpo di fabbrica all'interno della corte condominiale, è realizzata in prefabbricati di cemento, pavimento in battuto di cemento, con portone basculante in metallo verniciato.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 2,07 m.



La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, secondo gli usi comprensiva delle murature esterne, quelle a confine con parti comuni o con altre unità immobiliari per metà, conseguono una superficie totale, pari a circa a:

Locale	Superficie	Coefficiente	Superficie utile	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Abitazione al piano 1	84,95 mq	100%	84,95 mq	N – O - E	Buone
Totale			84,95 mq		

° ° ° ° °

QUESITO N. 2.1

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Finale Emilia (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. XXX, Prot. n. XXX del XXX, per costruzione di fabbricato civile e bottega artigiana; relativa abitabilità del XXX;
- Concessione Edilizia n. XXX, Prot. n. XXX del XXX, per costruzione di piccolo locale da adibire a lavanderia, cantina e wc;
- Valutazione preventiva n. XXX, Prot. n. XXX del XXX, per riparazione e ripristino con miglioramento sismico nonché abbassamento della copertura, di un fabbricato condominiale [...] danneggiati dagli eventi sismici del 2012;
- SCIA L.R. 15/2013 art. 13 MUDE n. XXX, Prot. n. XXX del XXX;
- Variante SCIA n. XXX, Prot. n. XXX del XXX;

La documentazione estratta risulta completa e l'immobile nella sua composizione è conforme agli elaborati grafici di cui ai protocolli precedentemente menzionati, ma **non è stato possibile recuperare documentazione relativa al fabbricato autorimesse**.



OPERE ABUSIVE

Precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la corrispondenza tra lo stato attuale delle unità immobiliari con lo stato legittimato comunale e le planimetrie catastali, ad eccezione dell'autorimessa per la quale non è stato possibile recuperare alcuna documentazione dagli archivi comunali.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.1

STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano locate con contratto d'affitto registrato con scadenza 2026.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.2

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato ove sono posti gli immobili oggetto della presente relazione, denominato "XXX", risulta amministrato da "XXX", in risposta alle richieste dello scrivente sulla posizione delle spese condominiali, è emerso che la Società esecutata risulta onerosa nei confronti del Condominio stesso per la somma di Euro XXX (nello specifico: XXX per la proprietà ed euro XXX per il suo inquilino).

La spesa condominiale ordinaria annua si assesta intorno ad Euro 900,00.

Non sono state menzionate imminenti spese di gestione straordinaria.

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

° ° ° ° °



QUESITO N. 3.3

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A

CARICO DELLA PROCEDURA

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso XXX in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXX a favore di XXX sede in XXX, codice fiscale XXX e contro XXX sede in XXX codice fiscale XXX;
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso XXX in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX di cui per capitale Euro XXX a favore di XXX sede in XXX, domicilio ipotecario eletto XXX, codice fiscale XXX e contro XXX sede in XXX codice fiscale XXX (grava solo **mappali 143 sub. 21 e 15** e 185 sub. 11);
- Verbale di pignoramento immobili trascritto XXX in data XXX ai numeri XXX a favore di XXX, sede XXX, codice fiscale XXX e contro XXX sopra generalizzata.

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

° ° ° ° °



QUESITO N. 3.4

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

La Società amministratrice "XXX", ha trasmesso comunicazione dove si riportano i seguenti consuntivi:

Preventivo di spese condominiali per l'anno in corso circa Euro 900;

Nel complesso, non si sono rilevate condizioni precarie che giustifichino immediate spese comuni da sostenere poiché il fabbricato generalmente si dimostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.5

STIMI IL CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO PER OGNI IMMOBILE STAGGITO

Le unità immobiliari risultano locate.

Si ritiene congruo il canone stipulato di € 420,00 mensili.

° ° ° ° °

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari 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 ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "B2/ Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO" per similari abitazioni civili, con stato conservativo di tipo normale, tra 750,00 €/mq e 1.100 €/mq.

I valori estratti dalla Banca Dati del "Borsino Immobiliare", sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "capoluogo centro urbano" per similari abitazioni in stabili di fascia media, tra 807,00 €/mq ed i 1.216,00 €/mq.



Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:

LOTTO 1: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza a piano terra, poste nel comune di Finale Emilia (MO), Viale della Resistenza n. 20.

• **Sub 21 – Abitazione al piano primo:**

Circa mq. 85,00 x € 900,00/mq. = € 76.500,00

• **Sub 15 – Autorimessa al piano terra:**

Circa mq. 13,00 x € 450,00/mq. = € 5.850,00

sommano € 82.350,00

Riduzione del 5% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:

€ 82.350,00 – 5 % = € 78.232,50

Arrotondato a **€ 78.000,00**
(Euro Settantottomila/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

° ° ° ° °



- **LOTTO 2: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano terzo, cantina di pertinenza al piano sterra e area cortiliva esclusiva, poste nel comune di Mirandola (MO), Via Eugenio Curiel n. 16.**

DESCRIZIONE CATASTALE

Intera proprietà riguardante unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Mirandola (MO) intestati:

1. XXX sede in XXX, CF: XXX

proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
109	185	11	Via E. Curiel n. 16	T-3	A/3	2	4 vani	€ 247,90

Il civico riportato in visura non corrisponde al civico reale (36) a causa di una rinumerazione del Comune avvenuta anni fa.

Nell'elaborato planimetrico a firma del Geom. XXX, con Prot. n. XXX del XXX, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

Sub. 13: LAVANDERIA COMUNE A TUTTI I SUB. DEL MAPP.185;

Sub. 14: VANO SCALA COMUNE AI SUB.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-32-33 DEL MAPP.185;

Sub. 17: CORRIDOIO COMUNE AI SUB.7-8-9-10-11-32 DEL MAPP.185;

Sub. 27: AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-32-33 DEL MAPP.185;

Sub. 29: ORTO ESCLUSIVO DEL SUB.10.

CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dal mappale 185, confina a Nord con via Curiel, a Est con i mappali 186 e 234, a Sud con il mappale 617, ad Ovest con il mappale 184, salvo altri e più precisi confini.

I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. N. XXX.



PROVENIENZA

La consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario agli attuali intestatari in virtù di Atto di compravendita, Rep. n. XXX del XXX, a ministero Notaio XXX, con sede in XXX, trascrizione in Atti dal XXX (n. XXX).

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

REGIME PATRIMONIALE

Trattasi di Società.

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDUTA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

° ° ° ° °

QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano terzo, cantina di pertinenza al piano sterra e area cortiliva esclusiva, poste nel comune di Mirandola (MO), Via Eugenio Curiel n. 16.



DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Mirandola, Via Curiel n. 36, in posizione centrale, comodo a servizi ed infrastrutture, di scarsa conformazione estetica.

Costruito negli anni '50 come fabbricato popolare, realizzata con struttura in muratura, tamponamenti in muratura di laterizio e finitura esterna intonacata e tinteggiata;

Accessibile da Via Curiel tramite accesso pedonale e carrabile, dotato di area comune condominiale e porzioni di aree ad uso esclusivo.

I solai e la struttura della copertura sono in cemento, con pignatte in laterizio, il manto di copertura è in coppi, le lattonerie sono in metallo; infissi con oscuranti avvolgibili in pvc;

Sub. 31 – Abitazione al piano terzo e cantina al piano terra

L'alloggio in oggetto è composto da ingresso, soggiorno, camera, cucina, un bagno, balcone.

All'unità si accede tramite porta in legno tamburato, così come le porte interne; le finiture sono di tipo comune dell'epoca di costruzione, con pavimentazioni in marmette e rivestimento ceramico nel servizio igienico e cucina.

Infissi in legno con vetri semplici, datati.

Pareti divisorie interne in muratura, intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono sottotraccia e obsoleti, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono ottenuti tramite caldaia autonoma e radiatori in ghisa.

L'unità si presenta in scarso stato conservativo.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 3,08 m.

La cantina di pertinenza è posta a piano terra e si presenta intonacata e tinteggiata, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso in legno.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 2,00 m.

La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, secondo gli usi comprensiva delle murature esterne, quelle a confine con parti comuni o con altre unità immobiliari per metà, conseguono una superficie totale, pari a circa a:



Locale	Superficie	Coefficiente	Superficie utile	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Abitazione al piano 3	55,55 mq	100%	55,55 mq	Est - Sud	Scarse
Balcone	3,64 mq	25%	0,91 mq	Est	
Cantina al piano T	11,13 mq	25%	2,78 mq	Ovest	Scarse
Totale			59,24 mq		

° ° ° ° °

QUESITO N. 2.1

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Mirandola (MO), non è stata recuperata alcuna documentazione, come da lettera Prot. n. 157/2024.

Pertanto, la verifica della regolarità sarà effettuata su planimetria catastale del 1953.

OPERE ABUSIVE

Precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la sostanziale corrispondenza tra lo stato attuale delle unità immobiliari con la planimetria catastale, ad eccezione della chiusura della porta tra cucina e ingresso.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.1

STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano locate con contratto d'affitto registrato con scadenza 2028.

° ° ° ° °



QUESITO N. 3.2

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato ove sono posti gli immobili oggetto della presente relazione, denominato "XXX", risulta amministrato da "XXX", in risposta alle richieste dello scrivente sulla posizione delle spese condominiali, è emerso che la Società esecutata risalta onerosa nei confronti del Condominio stesso per la somma di Euro XXX.

La spesa condominiale ordinaria annua si assesta intorno ad Euro 360,00.

Non sono state menzionate imminenti spese di gestione straordinaria.

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.3

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A CARICO DELLA PROCEDURA

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso XXX in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXX a favore di XXX sede in XXX, codice fiscale XXX e contro XXX sede in XXX codice fiscale XXX;
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso XXX in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX di cui per capitale Euro XXX a favore di XXX sede in XXX, domicilio ipotecario eletto XXX, codice fiscale XXX e contro XXX sede in XXX codice fiscale XXX (grava solo **mappali 143** sub. 21 e 15 e **185 sub. 11**);
- Verbale di pignoramento immobili trascritto XXX in data XXX ai numeri XXX a favore di XXX, sede XXX, codice fiscale XXX e contro XXX sopra generalizzata.



VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.4

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

La Società amministratrice “XXX”, ha trasmesso comunicazione dove si riportano i seguenti consuntivi:

Preventivo di spese condominiali per l’anno in corso circa Euro 360;

Nel complesso, non si sono rilevate condizioni precarie che giustifichino immediate spese comuni da sostenere poiché il fabbricato generalmente si dimostra in buono stato di manutenzione e conservazione.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.5

STIMI IL CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO PER OGNI IMMOBILE STAGGITO

Le unità immobiliari risultano locate.

Si ritiene congruo il canone stipulato di € 400,00 mensili.

° ° ° ° °



STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari 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 ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "C2/Semicentrale/SEMICENTRALE" per similari abitazioni di tipo economico, con stato conservativo di tipo normale, tra 450,00 €/mq e 670 €/mq.

I valori estratti dalla Banca Dati del "Borsino Immobiliare", sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "semicentrale" per similari abitazioni civili in stabili di seconda fascia, tra 440,00 €/mq ed i 696,00 €/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:



LOTTO 2: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano terzo, cantina di pertinenza al piano terra e area cortiliva esclusiva, poste nel comune di Mirandola (MO), Via Eugenio Curiel n. 16.

• **Sub 11 – Abitazione al piano terzo con cantina al piano terra:**

Circa mq. 59,00 x € 550,00/mq. = € 32.450,00

Riduzione del 5% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:

€ 32.450,00 – 5 % = € 30.827,50

Arrotondato a **€ 30.000,00**

(Euro Trentamila/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

° ° ° ° °



RIEPILOGO VALORI DI STIMA

LOTTO 1: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza a piano terra, poste nel comune di Finale Emilia (MO), Viale della Resistenza n. 20.

€ 78.000,00
(Euro Settantottomila/00)

LOTTO 2: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano terzo, cantina di pertinenza al piano serra e area cortiliva esclusiva, poste nel comune di Mirandola (MO), Via Eugenio Curiel n. 16.

€ 30.000,00
(Euro Trentamila/00)

° ° ° ° °



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 16 Settembre 2024.

Il CTU

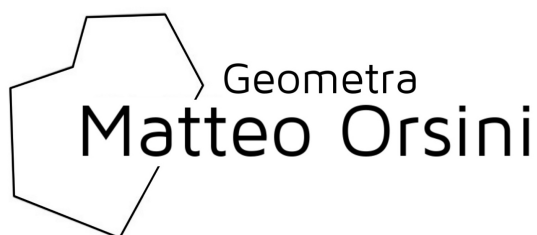
Geom. Matteo Orsini

Allegati:

documentazione catastale;

documentazione comunale;

documentazione fotografica.



orsinimat@virgilio.it - matteo.orsini@geopec.it
P.iva 03702770367 - C.F. RSNMTT92C16F257L

