

TRIBUNALE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 65/2023

Promossa da
creditore procedente
con l'avv.

contro

debitori esecutati

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

INCARICO

Il sottoscritto _____, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, accettava l'incarico conferitogli così come da verbale di accettazione del 22/01/2024.

Relazione

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

QUESITO 1

DIRITTO REALE : PIENA PROPRIETA'

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in loro favore,

in ragione di 1/2 ciascuno.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

“..porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento di tipo economico e n. 2 autorimesse posto in Comune di Bomporto (MO), via San Felice n. 23(omissis).”

Le risultanze catastali del pignoramento corrispondono alle attuali presenti presso l’Agenzia delle Entrate – servizi catastali.

LOTTO UNICO

QUESITO 2

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Bomporto via San Felice n. 23, catastalmente così distribuite:

FOGLIO 8 MAPP. 28

SUB 4

- abitazione composta da: al piano terra ingresso, tinello, pranzo, ripostiglio, cucinotto, centrale termica, vano scala; al piano primo disimpegno, n. 4 camere, bagno, ripostiglio, balcone; al piano secondo sottotetto locali soffitta.

SUB 5

- al piano terra: autorimessa.

SUB 6

- al piano terra: autorimessa.

oltre all'area cortiliva di pertinenza ed ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

CONFINI

Le porzioni confinano in un sol corpo con Via San Felice, ragioni mappale 31, ragioni mapp. 26, ragioni mappale 27 del foglio 8, salvo altri.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame sono allibrate all' Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Bomporto, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 8

mapp 28 sub 4 – Via San Felice 23 - p. T-1-2 – cat. A/3 - cl. 2 – vani c. 10 -
rendita € 423,49

mapp 28 sub 5 – Via San Felice - p. T – cat. C/6 - cl. 4 – cons. c. mq. 14 -
rendita € 31,09

mapp 28 sub 6 – Via San Felice - p. T – cat. C/6 - cl. 4 – cons. c. mq. 25 -
rendita € 55,52

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi a causa di modifiche interne ed esterne; tutte le spese per le regolarizzazioni catastali saranno a carico dell'aggiudicatario.

(vedasi documentazione catastale allegata).

DESCRIZIONE

L'immobile è posto in zona agricola, a circa km. 4 dal capoluogo comunale,

con presenza di insediamenti residenziali, non comodo ad esercizi commerciali e servizi in genere.

Il fabbricato presenta mediocre tipologia architettonica.

Si presenta in parte al grezzo, con opere edili ed impiantistiche da completare.

La scala presenta pavimento in marmo e marmette, in pessime condizioni, ringhiera in ferro da completare.

Al piano sottotetto si accede tramite botola con scala a pioli.

Caratteristiche costruttive	
Struttura portante verticale	<input type="checkbox"/> mista cemento armato e muratura <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Prefabbricata <input type="checkbox"/> Altro:
Copertura	<input checked="" type="checkbox"/> travetti in legno e tavelloni <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> tipo piana – con attico <input checked="" type="checkbox"/> a tetto a falde inclinate con manto in coppi
Tamponature esterne	<input type="checkbox"/> Muratura intonacata con porzioni in laterizio faccia a vista <input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata con porzioni al grezzo <input type="checkbox"/> Muratura faccia a vista <input type="checkbox"/> Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/> Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/> Altro:
Pareti interne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata con zone al grezzo <input type="checkbox"/> Altro:
Serramenti esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Legno

	<input type="checkbox"/> Metallo <input checked="" type="checkbox"/> Vetri semplici <input type="checkbox"/> vetro camere <input checked="" type="checkbox"/> Altro: persiane avvolgibili	
Porte interne	Porte interne	Porta ingresso
	<input checked="" type="checkbox"/> Legno: tamburato <input type="checkbox"/> Legno verniciato <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> Blindato	<input type="checkbox"/> blindata <input checked="" type="checkbox"/> Legno e vetri <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> Altro: Legno e vetro
Pavimenti interni		
	<input type="checkbox"/> piastrelle in ceramica <input checked="" type="checkbox"/> marmette <input type="checkbox"/> Cotto <input type="checkbox"/> palladiana di marmo <input type="checkbox"/> Moquette o simili <input type="checkbox"/> Parquet <input type="checkbox"/> Gomme o sintetici <input type="checkbox"/> Altro:	
Altre informazioni:	<p>Il bagno presenta scadenti apparecchiature sanitarie.</p> <p>L'appartamento presenta esposizione nord.</p> <p>L'altezza interna dei locali abitabili dell'appartamento risulta di ca. m. 2,70.</p>	

Riscaldamento		<input type="checkbox"/> NO assente
<input type="checkbox"/> centralizzato	<input type="checkbox"/> da realizzare ex novo	<input type="checkbox"/> gasolio
<input checked="" type="checkbox"/> autonomo	<input type="checkbox"/> radiatori in acciaio	<input type="checkbox"/> gasolio
Impianto idrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI da realizzare ex novo	<input type="checkbox"/> NO
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> da realizzare ex novo	<input type="checkbox"/> NO

Grado di finiture complessive	<input type="checkbox"/> Lusso	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> Scadente
Grado manutentivo	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Mediocre	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> pessimo

Il fabbricato si trova in pessime condizioni di conservazione; necessita di integrali interventi di ristrutturazione edile ed impiantistica.

Presenza di infiltrazioni dalla copertura e di umidità di risalita allo spiccato delle murature.

L'autorimessa al piano terra in corpo adiacente presenta portoni in lamiera a due ante, copertura con travetti in cemento e lastre ondulate.

L'area cortiliva presenta recinzione parte in cancellata metallica, parte in rete metallica, in pessime condizioni; risulta pavimentata a cemento battuto con limitate zone a verde ed aiuole.

Sono presenti rottami vari, automezzi e baracca in lamiera; detti elementi non vengono considerati ai fini della presente stima immobiliare in quanto considerati da rimuovere.

(vedasi fotografie allegate)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La relazione notarile ventennale in atti del 31/03/2023, a cura del Notaio Dott. , riporta le seguenti formalità:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Modena ai nn. 34334/6083 in data 27/10/2022 – a favore - contro ;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena ai nn. 7747/5596 in data 20/03/2023 – a favore contro .

PROVENIENZA

I beni in esame sono pervenuti agli esecutati come segue:

- per la quota di 1/2 ciascuno, con decreto di trasferimento in data

02/10/2019 rep. 1348/2019, trascritto a Modena il 10/10/2019 ai nn. 29162/19870.

(vedasi trascrizione allegata)

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo scrivente ha inoltrato domanda ed effettuato accesso agli atti presso il Comune di Bomporto.

Sono stati forniti i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia pratica n. 611 n. 23 del 03/11/1965;
- Concessione edilizia in data 14/05/1979 n. 239 prat. 1765;
- Abitabilità in data 12/12/1985 prat. 1765 prot. 3771;
- DIA in data 29/10/2005 prot. 13576 prat. n. 5822;
- Pratica Mude 080360020000029467-2014 RCR 29467-2014
- SCIA UT 7572 – prot. 6215 del 19/04/2016; Comunicazione di efficacia della SCIA a partire dal 20/05/2016; non risulta fornito il certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Si sono riscontrate alcune difformità interne ed esterne tra quanto rilevato in loco e le suddette pratiche .

Per regolarizzare le difformità edilizie presenti in loco, quelle catastali e/o per eventuali ripristini, si ritiene una spesa indicativa e presunta di € 8.000,00; detto importo verrà prudenzialmente decurtato dal valore di stima. Eventuali ulteriori costi sono da ritenersi assorbiti nella decurtazione percentuale finale al valore di stima.

Si precisa che l'esatto valore complessivo di tutti i costi sarà determinato con certezza solo in seguito a presentazione della pratica edilizia in sanatoria

ed alla determinazione di oblazione da parte del Comune, determinazione spese per oneri e diritti, preventivazione per spese tecniche e/o per eventuali ripristini, per pratiche catastali.

Le regolarizzazioni e tutti i relativi costi (suindicati o eventualmente maggiori) sono da considerarsi quindi a carico dell'aggiudicatario all'asta, con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

(vedasi allegati).

QUESITO N. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del custode IVG di Modena.

SPESE CONDOMINIALI

Non risulta amministrazione condominiale.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la razionale distribuzione degli spazi interni, la presenza di autorimessa, l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, i discreti collegamenti stradali, la presenza di area cortiliva di pertinenza, l'accesso diretto da strada pubblica.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la mediocre tipologia architettonica, la necessità di ristrutturazione integrale con rifacimento degli impianti in genere, lo stato di ammaloramento generale, la presenza di infiltrazioni ed umidità, il pessimo livello delle finiture in genere, la non comoda vicinanza ad esercizi commerciali e servizi in genere.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, scarsa dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità e il balcone; la scala è conteggiata solo per un piano.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

Sub 4 + Sub 5 : ca. mq. 165,00

Sub 6 : ca. mq. 30,00

STIMA DEI BENI

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato

che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, esaminati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza del piano sottotetto, dell'area cortiliva e di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

VALUTAZIONE

Sub 4 + Sub 5 :

ca. mq. 165,00 x €/mq. 600,00 = € 99.000,00

Sub 6 :

ca. mq. 30,00 x €/mq. 300,00 = € 9.000,00

sommano € 108.000,00

A detrarre abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali maggiori costi di regolarizzazione edilizia, nonché per eventuali spese comuni insolute (15% del valore suindicato)

€ 108.000,00 x 0,85 = € 91.800,00

A detrarre costi indicativi e presunti

