

TRIBUNALE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 184/2023

Promossa da
creditrice procedente

contro

debitori eseguiti

con l'Avv.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

INCARICO

Il sottoscritto
libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di
Modena al n. , all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il
Tribunale di Modena, accettava l'incarico conferitogli così come da verbale
di accettazione del 24/04/2024.

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 ragione della quota di piena proprietà.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

".. piena proprietà per un mezzo ciascuno dei beni immobili (omissis)

- foglio 41, mappale 309

sub 3, natura A/7 via Milano n. 140 ;

sub 4, natura C/6 via Milano n. 140 ;"

QUESITO 2

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di San Felice sul Panaro (MO), via Milano n. 140, catastalmente così distribuite:

SUB 3 - abitazione

- al piano terra: soggiorno pranzo ang. cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio;

- al piano primo: disimpegno, bagno, n. 3 camere, ripostigli, scala interna di collegamento al sottotetto, loggia ;

- al piano secondo-sottotetto: locali soffitta;

SUB 4 - autorimessa al piano terra.

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

CONFINI

I beni confinano in un sol corpo con via Milano, ragioni mapp. 309 sub 1-2, ragioni mapp. 309 sub 6, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 41

mapp 309 sub 3 – Via Milano n. 140 - p. T-1-2 – cat. A/7 - cl. 3 – vani c. 8
- rendita € 826,33

mapp 309 sub 4 – Via Milano - p. T – cat. C/6 - cl. 5 – cons. c. mq. 16 -
rendita € 55,36

(vedasi documentazione catastale allegata).

DESCRIZIONE

L'immobile è posto in una lottizzazione residenziale inserita in zona periferica nord, a breve distanza dal centro storico del capoluogo comunale.

I collegamenti stradali risultano buoni.

Comodi risultano gli esercizi commerciali ed i servizi in genere.

Il fabbricato presenta discreta tipologia architettonica.

Caratteristiche costruttive	
Struttura portante verticale prevalente	☒ mista cemento armato e muratura
	☐ Ferro
	☐ Muratura
	☐ Prefabbricata

	☐ Altro:	
Copertura	☐ travetti in c.a e tavelloni ☒ lattonerie in lamiera ☒ a tetto in legno a falde inclinate con manto in coppi alla romana	
Tamponature esterne	☒ Muratura intonacata con porzioni in laterizio faccia a vista ☐ Muratura intonacata e tinteggiata ☐ Muratura faccia a vista ☐ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altro:	
Pareti interne	☐ Muratura intonacata ☒ Muratura intonacata e tinteggiata ☐ Altro:	
Serramenti esterni	☒ Legno ☐ profilati e pvc ☐ Vetri semplici ☒ vetro camere ☒ Altro: persiane in legno	
Porte interne	Porte interne ☒ Legno: tamburato ☐ Legno verniciato ☐ Metallo ☐ Blindato	Porta ingresso ☒ blindata ☐ scuro e portafinestra a vetro ☐ ferro ☐ Altro: Legno e vetro
Pavimenti interni	☒ piastrelle in ceramica al piano terra e nei servizi ☐ marmette e marmo ☐ Cotto ☐ palladiana di marmo ☐ Moquette o simili	

	☒ Parquet piano primo e sottotetto ☐ Gomme o sintetici
Altre informazioni:	I servizi sono dotati delle normali ed indispensabili apparecchiature sanitarie, con rivestimenti in ceramica . L'abitazione presenta esposizione prevalente sud. L'altezza interna dei locali ai piani T-1 è di ca. m. 2,70 . L'altezza interna del sottotetto varia da ca. m. 1,76 a m. 3,10.

Riscaldamento		☐ NO assente
☐ centralizzato	☒ caldaia Immergas Victrix Tera da verificare ed eventualmente porre a norma;	☐ gasolio
☒ autonomo	☒ sono presenti radiatori in acciaio	☐ gasolio
Impianto idrico	☒ SI da verificare e porre a norma	☐ NO
Impianto elettrico	☒ SI del tipo sottotraccia; eventualmente da verificare e porre a norma;	☐ NO

Grado di finiture complessive	☐ Lusso	☐ Ottimo	☒ discreto	☐ mediocre	☐ Scadente
Grado manutentivo	☐ Ottimo	☐ Buono	☒ Mediocre	☐ normale	☒ Scadente

Gli impianti in genere sono da verificare ed eventualmente porre a norma.

La scala interna è rivestita in materiale ceramico; è presente scala a chiocciola in legno e metallo per accesso al sottotetto.

L'autorimessa al piano terra presenta portone in lamiera basculante rivestito in doghe di legno, pavimento in materiale ceramico, impianto elettrico in sottotraccia.

La recinzione sui fronte strada è con cancellata metallica su muretti in laterizio; sono presenti cancello carraio e cancelletto pedonale in ferro

verniciato.

L'area cortiliva è adibita in parte a giardino con prato ed alberature a medio fusto, in parte a zone di camminamento-sosta in elementi prefabbricati in cemento.

In generale l'immobile necessita di opere di manutenzione.

(vedasi fotografie allegate)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La relazione notarile ventennale in atti del 29/08/2023, a cura del Notaio

Dott. riporta le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena ai nn. 2951/868 in data 27/01/2006 – a favore;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Modena ai nn. 18738/3164 in data 12/05/2009 – a favore-
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena ai nn. 22941/16642 in data 31/07/2023 – a favore

PROVENIENZA

I beni in esame sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita a ministero Notaio Dott. in data 01/04/2008 rep. 251883/29486, trascritto a Modena il 17/04/2008 ai nn. 11748/7718.

Le parti comuni, gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nell'atto di provenienza.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di

San Felice sul Panaro.

Sulla base della documentazione visionata risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire in data 16/09/2006 n. 36/2005 prot.12931;
- Permesso di costruire in variante 16/2007 del 14/04/2008 prot. 5776/4433;
- DIA in variante prot. 7192 del 20/06/2008
- CILA del 22/02/2011

- In seguito ad accertamento di abuso edilizio il Comune di San Felice sul Panaro ha comminato per sanzione e contributo costo di costruzione un importo pari a € 22.990,67.

(vedasi allegati)

Tenuto conto di importi già corrisposti al Comune, per completare il pagamento delle difformità edilizie presenti in loco, oltre eventuali spese catastali e tecniche, si ritiene una spesa indicativa e presunta di € 16.000,00; detto importo verrà prudenzialmente decurtato dal valore di stima.

Eventuali ulteriori costi sono da ritenersi assorbiti nella decurtazione percentuale finale al valore di stima.

Nell'area cortiliva sono presenti una baracca e una tettoia in legno, considerate da rimuovere e quindi con computate ai fini della presente.

Si precisa che l'esatto valore complessivo di tutti i costi sarà determinato con certezza solo in seguito a completamento della pratica edilizia istruita da parte del Comune, determinazione spese per oneri e diritti, ottenimento nuova abitabilità, preventivazione per spese tecniche e per eventuali pratiche

Lo scrivente invita gli interessati a prendere preliminarmente contatto con l'Ufficio tecnico comunale al fine di verificare il proseguo della pratica di regolarizzazione.

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.

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

STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo gli immobili risultavano nella disponibilità del comproprietario esecutato.

SPESE CONDOMINIALI

Non risulta amministrazione condominiale.

Non si hanno notizie di eventuali spese comuni, le quali in ogni caso sono da considerarsi assorbite e comprese nelle detrazione percentuale finale.

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, la discreta tipologia architettonica del fabbricato, la

presenza area cortiliva.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la verifica e eventuale messa a norma dell'impiantistica esistente, il mediocre stato conservativo dell'immobile, la necessità di effettuare opere di manutenzione, i costi da sostenere per la regolarizzazione e l'ultimazione della pratica edilizia di accertamento abusi e relativa agibilità.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente 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 ed il balcone, il piano sottotetto al 30%.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

abitazione p. T-1-2: ca. mq. 204

garage: ca. mq. 18,50

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 dell'area di pertinenza e di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

Abitazione :

$$\text{ca. mq. } 204 \times \text{€}/\text{mq. } 1.100,00 = \text{€ } 224.400,00$$

garage:

$$\text{ca. mq. } 18,5 \times \text{€}/\text{mq. } 550,00 = \text{€ } 10.175,00$$

$$\text{sommano} \quad \text{€ } 234.575,00$$

A detrarre costi indicativi e

presunti per pagamento sanzione

$$\text{edilizia, tecniche e catastali} \quad \text{€ } 16.000,00$$

$$\text{Totale} \quad \text{€ } 218.575,00$$

A detrarre abbattimento forfettario del 15%, tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, 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.

Dal che si ottiene



€ 218.575,00 x 0,85 = € 185.788,75

ed in arrotondamento

TOTALE LOTTO UNICO = € 186.000,00

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 20/10/2024

Il C.T.U.



