

PSN

TRIBUNALE DI MODENA

MODENA, 11/01/2024
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 204/2022

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott. Umberto Ausiello

Esecutati :

Procedente : Aurelia SPV s.r.l.
Avv. Luigi Vaccari (MO)

Oggetto : **Lotto Unico**
Abitazione con giardino e l'autorimessa, posti in Via del
Macereto n.17/A Pavullo nel Frignano (MO)

C.T.U.

: Maurizio geom. Bignardi
con studio in Modena, V.le Antonio Gramsci n. 387 - Tel. 059/6233584
cell. 335/8365438 - C.F.: BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364
e-mail: maurizio@studiodelcantone.it PEC: maurizio.bignardi@geopec.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato alla E.I. n. 204/2022, veniva incaricato in data 23/10/2023 di identificare, descrivere gl'immobili ad uso residenziale con pertinenze, posta in provincia di Modena, località Pavullo nel Frignano, in Via del Macereto n. 17/A e verificare la conformità edilizia e catastale, nonché valutare gl'immobili, con termine massimo per il deposito della CTU il 21/04/2024. **Prossima udienza il 21/05/2024.**

A seguito del giuramento in data 26/10/2023, alle verifiche svolte negli uffici competenti in data 26/10/2023 e 28/11/2023, del sopralluogo congiunto con l'IVG eseguito in data 13/12/2023, il perito espone quanto segue.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Formano oggetto della presente stima i beni così identificati all'Ufficio Provinciale di Modena,

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: Pavullo nel Frignano (MO)

ditta: ...

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

e

Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

unità identificate: al foglio 84, m.le 148:

. sub. 13 (Autorimessa), Via del Macereto n. --, z.c. --, PT, cat. C/6, cl.8, cons. 23 mq, Sup. Cat. 27 mq, r.c. € 78,40;

. sub. 17 (Abitazione, cantina ed area esclusiva), Via del Macereto n. --, z.c. --, PT, 1° e 2°, cat. A/2, cl.2, cons. 6,0 vani, Sup. Cat. 156 mq, r.c. € 557,77.

Si segnala quanto segue.

. in banca dati non è stato indicato il civico numero 17/A dell'abitazione.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che:

. l'area cortiliva rappresentata nella planimetria e nell'elaborato planimetrico in atti prot. n. MO0192613 del 04/09/2009, è per la maggior parte della consistenza in scarpata, e la sua orografia non è perfettamente coincidente;

. nella planimetria dell'unità abitazione al piano terra, è stato realizzato all'interno del sottoscala descritto come ripostiglio, un wc/lavanderia;

. il lucernario posto nel soggiorno/pranzo risulta leggermente spostato verso l'angolo cottura e quest'ultimo non indicato;

- . sono riportate leggere differenze nelle altezze;
- . non è stata indicata la superficie a scarpata all'interno dell'area cortiliva esclusiva, l'area non è tutta accessibile;
- . nel cortile summenzionato insistono un bersò non rilevante urbanisticamente e una piccola casetta in legno per deposito attrezzi da giardino da rimuovere.

In riferimento all'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n.78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia, l'unità autorimessa non contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con la planimetria agli atti, mentre per l'unità abitazione dovrà essere aggiornata la planimetria per indicare il wc/lavanderia.

B. CONFINI

L'unità autorimessa posta al terra confina con: Via del Macereto su un lato; ragioni ... (m.le 148 sub.17, porzione soggetta a esecuzione); ragioni ... (m.le 148 sub.14); salvo altri.

L'unità abitazione posta su più livelli, piano terra, primo e secondo, confina con: Via del Macereto su un lato; ragioni ... (m.le 148 sub.11); ragioni ... (m.le 148 sub.13, porzione soggetta a esecuzione); ragioni ... (m.le 148 sub.18); ragioni ... (m.le 157 sub.2); ragioni ... (m.le 978); ragioni ... (m.le 128); ragioni ... (m.li 974 e 975); salvo altri.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli esecutati con atto del notaio ~~dot.ssa Francesca Marotta~~ del ~~05/02/2018~~ rep. n. ~~651/895~~, trascritto e registrato a Pavullo nel Frignano (MO) in data ~~02/02/2018~~ al n. ~~6348/2018~~

Per quanto riguarda le formalità a carico, non si evidenziano particolari pregiudizievoli, pertanto si faccia riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dell'avv. dr.ssa Giulia Messina Vitrano.

Attualmente, l'immobile risulta occupato da inquilino, con contratto stipulato prima dell'avvenuta notifica del pignoramento del 19/07/2022.

Al contratto di locazione abitativa stipulato il 05/02/2018 e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate il ~~19/02/2018~~, telematico di Modena provincia di Modena (TGU) al prot. n. ~~002024~~ serie ~~07~~, di anni ~~04~~, con decorrenza dal ~~01/03/2018~~ e prima scadenza al ~~28/02/2022~~, prorogato automaticamente fino al ~~28/02/2026~~, al canone di ~~€ 5.000,00~~ euro annui, ~~€ 500,00~~ € mese, è stata esercitata l'opzione di cedolare secca.

D. CONFORMITA' ALLA L.47/85 FINO AL T.U. DPR 380/2001 E S.M.I.

La costruzione del fabbricato risale a data antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pavullo nel Frignano (MO):

. Licenza Edilizia n. 2, pratica edilizia n. 615, prot. 1.511 rilasciato dal Comune in 25/02/1966, per ampliamento di fabbricato uso abitazione civile, Via del Macereto della frazione Montecuccolo, intestato al sig. ...;

. Licenza Edilizia n. 146, pratica edilizia n. 904, prot. 7.660 rilasciato dal Comune in 19/10/1967, per la costruzione di fabbricato uso magazzino e ripostiglio, Via del Macereto della frazione Montecuccolo, intestato al sig. ...;

. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 339 (Condono edilizio n. 1180), pratica edilizia n. 1.180/85, prot. 8.592/86 rilasciato dal Comune in 28/01/1989, per la sopraelevazione di abitazione civile, Via Montecuccolo n.172, intestato al sig. ...;

. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 378 (Condono edilizio n. 1238), pratica edilizia n. 1.238/85, prot. 9.476/86 rilasciato dal Comune in 02/02/1989, per la ricostruzione locale ad uso garage, Via Montecuccolo n.172, intestato al sig. ...;

. Permesso di Costruire n. 2008/004, pratica edilizia n. 904/2, prot. 15.832 rilasciato dal Comune in 14/01/2008, per la ristrutturazione edilizia, realizzazione di n.4 unità immobiliari ed adeguamento altezze di fabbricato uso civile abitazione, Via del Macereto n.---, intestato alla ditta ...;

. Denuncia Inizio Attività pratica edilizia n. 2008/228, prot. 1.8043 del 23/09/2008, per variante in corso d'opera al PdC 2008/004 relativo ai lavori di ristrutturazione edilizia, realizzazione di n.4 unità immobiliari ed adeguamento altezze di fabbricato uso civile abitazione, Via del Macereto n.---, intestato alla ditta ...;

. Denuncia Inizio Attività pratica edilizia n. 2009/150, pratica web 236, prot. 10.613 del 13/06/2009, per seconda variante in corso d'opera al PdC 2008/004 relativo ai lavori di ristrutturazione edilizia, realizzazione di n.4 unità immobiliari ed adeguamento altezze di fabbricato uso civile abitazione, Via del Macereto n.---, intestato alla ditta ...;

. Denuncia Inizio Attività pratica edilizia n. 2010/005, pratica web 360, prot. 522 del 14/01/2010, per terza variante in corso d'opera al PdC 2008/004 relativo ai lavori di ristrutturazione edilizia, realizzazione di n.4 unità immobiliari ed adeguamento altezze di fabbricato uso civile abitazione, Via del Macereto n.---, intestato alla ditta ...;

. Comunicazione di Fine Lavori Totale prot. 2.624 del 16/02/2010, per il completamento dei lavori riguardante il PdC 2008/004 e sue Varianti prot.lli 2008/228, 2009/150 e 2010/005, relativo ai lavori di ristrutturazione edilizia, realizzazione di n.4 unità immobiliari ed adeguamento altezze di fabbricato uso civile abitazione con ultimazione dei lavori in data 15/02/2010, Via del Macereto n.17 – 17/A e 17/B, intestato alla ditta ...;

. Richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità pratica edilizia n. 2010/011 prot. 2.626 del

16/02/2010, relativo ai lavori di ristrutturazione edilizia, realizzazione di n.4 unità immobiliari ed adeguamento altezze di fabbricato uso civile abitazione – varianti in corso d'opera, Via del Macereto n.17 – 17/A e 17/B, intestato alla ditta ..., attestata il 17/05/2010 per decorrenza termini.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano le seguenti incongruenze e difformità tra le planimetrie catastali, i progetti edilizi agli atti e lo stato attuale.

. Nell'unità abitazione risultano essere spostati lievemente i lucernari in copertura, si rileva la mancata rappresentazione corretta delle canne esterne e interne, un diverso dimensionamento della porta finestra della camera da letto singola e nel vano scala al piano primo, infine si rilevano alcune misure fuori tolleranza costruttiva.

Le opere sopradette rientrano in variante minore non presentata a fine lavori che possono considerarsi rientranti nelle tolleranze esecutive secondo l'art. 34-Bis del DPR 380/2001.

. Nell'unità abitazione, al piano terra risulta trasformato il sottoscala/ripostiglio in un WC/lavanderia.

. Sull'area cortiliva esclusiva si rivelano un bersò e una casetta in legno, per attrezzi da giardino, quest'ultimo, urbanisticamente rilevante e a distanza non regolare dai confini, dovrà essere rimosso, pertanto non se ne terrà conto nella valutazione, né il costo della rimozione poco apprezzabile.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, nel caso in cui gli abusi possano essere sanati, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di sanatoria e avrà 120 giorni di tempo dall'atto di trasferimento per inoltrare una richiesta di sanatoria.

Per la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate sanabili con una CILA in SANATORIA, si stimano i seguenti costi:

. Sanzione prevista, secondo la Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004, minimo di 1.000,00 € e può variare in base al conteggio di verifica dell'Ufficio Abusi del Comune, in relazione al valore venale, la stessa CILA in SANATORIA prevede il pagamento di diritti di segreteria pari a 50,00 €.

. Onorari per la pratica edilizia in sanatoria, l'aggiornamento catastale per n.1 planimetria ad uso abitazione con l'inserimento del numero civico, compreso oneri accessori di legge e spese generali, sono previsti 4.500,00 euro + 50,00 € di diritti catastali.

. I diritti comunali e catastali sono soggetti a variazioni, così come la determinazione della sanzione e degli oneri comunali che saranno determinati dal tecnico comunale durante la sua istruttoria.

E. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile a civile abitazione con relative pertinenze risultano essere collocate all'interno di un piccolo nucleo residenziale, nella frazione Montecuccolo, via del Macereto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), individuato come zona extra urbana. Secondo il PRG vigente del Comune, ricade in una classificazione di zona agricola, articolata in zona di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 31, 32 e 19 punto 17.8) e zona di rispetto e di riqualificazione paesaggistica delle frane edilizie, degli insediamenti storici, di strutture ed infrastrutture (art. 31 e 32).

L'edificio, composto di tre piani fuori terra senza ascensore, si trova in Via del Macereto n.17/A, ha una struttura portante e tamponamenti in muratura, i prospetti sono prevalentemente intonacati e tinteggiati con la copertura a falde in legno, e confina con la strada ad uso pubblico. Il complesso composto di n.3 abitazioni, n.2 autorimesse a un'area urbana, nell'insieme risulta in buono stato manutentivo.

L'autorimessa, posta al piano terra ha accesso direttamente dalla Via del Macereto, ha una pavimentazione in piastrelle di gres, il portone d'ingresso è una porta basculante in metallo, collegata da porta REI all'unità abitativa. Si segnala la presenza di infiltrazioni all'interno dell'autorimessa, probabilmente provenienti dal proprio cortile esclusivo che mostra un assestamento in corrispondenza tra marciapiede e cortile.

L'appartamento, posto su due livelli, oltre alla scala interna al piano intermedio (piano primo), è così composto: al piano terra con piccolo portichetto d'ingresso, vano scala, disimpegno, scaletta a scendere verso l'autorimessa, wc/lavanderia nel sottoscala, una cantina di passaggio verso l'autorimessa di pertinenza sopracitata; al piano secondo ingresso su soggiorno/pranzo con angolo cottura, un balconcino collegato all'area cortiliva esclusiva, alcuni gradini che portano a un livello superiore, disimpegno notte, tre camere da letto di cui una matrimoniale e due singole ed infine il bagno. Ha la pavimentazione in gres tipo cotto ed i rivestimenti in bagno e nell'angolo cottura in ceramica, le porte interne in legno tamburato, la porta d'ingresso è blindata, le finestre sono con doppio vetro, il telaio in legno e scuri esterni. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo con la caldaia posta nel vano scala al piano secondo. Si segnala nuovamente una mancata sistemazione degli scolli esterni del cortile per il recupero dell'acqua piovana, che si ritiene la probabile causa delle infiltrazioni all'autorimessa di proprietà come già detto (si vedano le foto).

F. STIME ED OSSERVAZIONI

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili, applicato alla superficie commerciale in base

alle consuetudini locali, calcolata sulla documentazione in possesso, conoscendo i prezzi praticati in contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche simili, tenuto conto del momento particolarmente difficile del mercato immobiliare, della vista sulla vallata e della posizione vicina al centro di Pavullo, il perito è in grado di formulare la seguente stima.

Viene precisato che per il calcolo della superficie commerciale dell'unità abitativa, vengono utilizzate le seguenti percentuali di ragguaglio delle superfici accessorie. Il vano scala è calcolato solo una volta, la loggia con il disimpegno e la cantina, viene utilizzato il 30%, in quanto hanno un uso di solo passaggio e non di permanenza, il 50% per il wc/lavanderia nel sottoscala, l'autorimessa e il balcone, il 10% per l'area esterna esclusiva.

Valore e consistenza immobiliare commerciale:

. sub.13 Autorimessa mq. 27,19 x 50% = 13,59 mq.

. sub.17 Abitazione P2 mq 102,08 + V. Scala mq 14,12 + Corte mq 139,00 x 10% +

Accessori (Cantina mq 8,05 + Ingresso mq 7,31 + Loggia mq 2,64) x 30% +

(WC/Lavanderia mq 9,74 + Balcone 3,99 mq) x 50% = 142,36 mq.

Totale 155,95 mq arrotondati a 156,00 mq

L'immobile acquistato nel 2010 si trova in zona di montagna e agricola, ed è servita da gas metano "di città". Gli attuali prezzi di mercato della zona, oscillano per gli appartamenti civili usati con accessori tra 800,00 € ed i 1.300,00 €/mq., mentre gli attuali valori OMI (quotazione del primo semestre 2023 - per immobili con stato conservativo normale) oscillano invece tra 700,00 € e i 1.150,00 €/mq., e per le autorimesse tra 400,00 € e i 600,00 €/mq..

Lo scrivente considerato quanto sopra indicato, assume il più probabile valore medio unitario di 900,00 €/mq per l'unità abitativa e sue pertinenze, e al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita tenuto conto anche che l'immobile è locato fino al 2026, è apportata una riduzione del valore pari al 15%. Pertanto, visto il particolare momento di difficoltà nel campo immobiliare in particolare nelle vendite "forzose" e per effetto delle premesse sopradette, la commercializzazione dell'immobile subisce la seguente flessione del valore:

sub. 1 (Autorimessa mq 13,59) + sub. 2 (Appartamento e pertinenze mq 142,36) = 156,00 mq

156,00 mq x 765,00 €/mq = 119.340,00 €

a cui andranno detratte le spese previste per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale, spese che si stimano complessivamente in 5.600,00 €, pertanto si avrà un valore pari a:

119.340,00 € - 5.600,00 € = 113.740,00€

G. INDENNITA' OCCUPAZIONALE

Poiché l'immobile è occupato e concesso in locazione a 550,00 €/mese, e trattandosi di occupazione con titolo opponibile (locazione costituita prima del pignoramento), si valuta qui l'importo dell'indennità occupazionale relativa al bene oggetto di espropriazione. Il canone più favorevole e prudentiale di una locazione ad uso abitativo calcolato come se fosse un canone concordato 3 + 2 annualità secondo le indicazioni dell'Accordo Territoriale del Comune di Pavullo del 24/10/2016 e s.m.i., ancora valido, secondo i parametri della zona Suburbana + Rurale, della sub-fascia media, per i parametri oggettivi e con superficie oltre 90 mq., il canone medio mensile è di 345,00 €/mensili, mentre il canone medio rilevato da OMI nel semestre 1/2023, ha un range tra i 2,90 € ed i 4,20 €/mq x mese per l'abitazione, e tra 1,50 € e 2,20 €/mq x mese per i corpi accessori.

sub.13 Autorimessa mq. 27,19 x valore medio 1,85 €/mq/mese	=	50,30 €/mese
sub.17 Abitazione P2 mq 102,08 + Corte mq 13,90 (139,00 x 10%) + + accessori diretti (Cantina, Ingresso, Loggia, V. Scala, WC/Lavanderia, Balcone = 45,85 mq al 30% come da manuale OMI) 13,75 mq, tot. 129,73 mq x valore medio 3,55 €/mq/mese		= 460,54 €/mese
Totale 510,84 €/mese		

Lo scrivente sulla scorta delle considerazioni e del canone sopra calcolato, stabilisce che il canone di locazione dell'appartamento e sue pertinenze compresa dell'autorimessa come da contratto stipulato il 05/02/2018, di 550,00 €/mensili, è congruo.

H. CONCLUSIONI

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile, la sua dimensione, la sua ubicazione e delle considerazioni espresse, considerato inoltre che l'immobile è occupato con contratto di locazione la cui scadenza è al 28 febbraio 2026, il perito, esprime per l'immobile in oggetto e le parti comuni per legge del fabbricato, il seguente valore prudentiale arrotondato, calcolato sulla superficie commerciale complessiva di 156,00 mq., arrotondato in 114.000,00€ (centoquattordicimila/00 euro).

ALLEGATI

Si allegano: estratti di mappa, planimetrie, visure catastali, foto e documenti urbanistici.

Modena, li 11/01/2024

Il C.T.U. Maurizio geom. Bignardi