

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

UDIENZA: 29/01/2025

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 209/2023**

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO

un appartamento in condominio posto al piano primo.
Vale Marconi 74C
Bastiglia (MO)

PROCEDENTE:

ESECUTATI:

ESPERTO (CTU)

ARCH. UMBERTO VANNI
Via Farini 32 - 41026 Pavullo n/F (MO)
Cod. fisc. VNN MRT 65B15 F205J
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 19/11/2024
data perizia: 29/11/2024

FORMAZIONE LOTTI:

unico lotto di stima

Prezzo base d'asta: 102.000 euro

RG. ESEC. 209/2023

PREMESSA

Introduzione

In data 11/09/2024 il GE del Tribunale di Modena, Dott.ssa Roberta Vaccaro, ha conferito allo scrivente Arch. Vanni Umberto, con studio in Pavullo n/F (Mo) - Via Farini 32, l'incarico per la redazione del presente documento, con giuramento prestato in data 11/09/2024.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Bastiglia** (MO), l'Agenzia del Territorio di Modena (Catasto fabbricati e/o Terreni), IVG – Istituto Vendite Giudiziarie - (esistenza contratti di locazione), è in grado di redigere la presente relazione peritale.

E' stato nominato il Custode Giudiziario nella Figura dell' IVG, Istituto Vendite Giudiziarie, di Modena.

Lo Scrivente ha concordato direttamente con il Custode Giudiziario la data e le modalità di accesso e sopralluogo presso il compendio di stima.

Il sopralluogo ha avuto seguito in data 19/11/2024 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato e dell'occupante (senza titolo alcuno) l'immobile.

Nella valutazione del compendio immobiliare è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**. Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobile oggetto di procedura esecutiva. **Il valore è denunciato a corpo e non a misura.**

ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI

- Non sono reperibili certificati di installazione impianto elettrico e idraulico
- Non è reperibile certificazione energetica.

LOTTO UNICO

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

-Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito positivo:

TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [REDACTED]

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tale pignoramento non risulta cancellato.

-Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, dei beni pignorati.

-Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento

-Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ.

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

In allegato si riporta relazione notarile ex art 567 Redatta dal Notaio [REDACTED] al 13/09/2023.

Ad integrazione di quanto sopra esposto si riporta, per l'intero compendio, la visura alla conservatoria aggiornata alla data del 29/11/2024.

Provenienza

La proprietà è persona fisica

Non risultano comproprietari al ventennio.

SEZ. II: QUESITI**QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento**

Trattasi della piena proprietà: 1/1

Diritti reali pignorati

In riferimento al compendio di stima i diritti reali indicati in atto di provenienza (rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED]; rep. n. [REDACTED]) coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione.

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Bastiglia (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. tot.	r. catastale
4	19	17	A/2	2	4,5 vani	97 mq.	464,81 euro

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: appartamento in condominio posto al piano primo

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommatoria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.**Ubicazione**

Bastiglia (MO), viale Marconi 74C. Viale Marconi 74, quale notazione catastale

Formazione lotto

Compendio formato da un appartamento in condominio posto al piano primo.

Accesso

Appartamento: accesso seconda porta a destra sbarco del vano scale condominiale.

Pertinenze

Nessuna

Identificazione catastale

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Bastiglia (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. tot.	r. catastale
4	19	17	A/2	2	4,5 vani	97 mq.	464,81 euro

Si segnala una difformità catastale: il locale bagno nella zona dell'ingresso è indicato come lavanderia. Sarà necessario depositare nuova planimetria catastale e aggiornare la documentazione relativa il cui costo*, stimato dallo scrivente per via comparativa e non in maniera analitica, verrà detratto dal valore ordinario.

**Il sopracitato costo è stato stimato dallo scrivente per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dai tecnici del luogo nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.*

In merito si precisa:

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo del sopracitato costo.

Al foglio 4 mappale 19 risulta depositato un elaborato planimetrico, parziale, non riportante l'identificazione del bene de quo.

Confini

Appartamento: sbalzo due lati, parti comuni (vano scale), altre proprietà da due lati, salvo altri

Fabbricato

Fabbricato realizzato nei primi anni '80 del secolo scorso, destinazione mista, negozi al piano terra, appartamenti/uffici ai piani superiori.

L'intero corpo di fabbrica, ripartito in due blocchi per complessivi due piani in elevazione oltre piano terra, presenta accesso dal civico 74C di Viale Marconi. Il vano scale non presenta l'ascensore. Non è presente piano interrato. Sono presenti dei garage (pertinenze private appartenenti ad altri condomini) direttamente accessibili al piano terra. Rivestimento esterno intonacato.

Appartamento

L'appartamento è composto da un bagno cieco, pranzo-soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, un secondo bagno finestrato, un ripostiglio. Le finiture interne dell'alloggio risultano ultimate con pavimenti e rivestimenti in ceramica, finestre con telaio in legno e vetrocamera, tapparelle, porte tamburate in legno e porta di ingresso blindata. L'impiantistica dell'alloggio risulta completa; riscaldamento a caldaia autonoma e impianto a termosifoni, impianto idrico condominiale, impianto elettrico.

Impianti

-elettrico: installazione presumibilmente anno costruzione del fabbricato, maschere e prese in numero sufficiente.

-idraulico: installazione presumibilmente anno costruzione fabbricato;

Non sono reperibili la certificazione energetica né le certificazioni d'installazione e corretto funzionamento impianti elettrico/idraulico.

Al momento del sopralluogo il riscaldamento non era in funzione.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

RUE: AUC.2 Tessuti insediativi di formazione più recente, a media densità

PSC: AUC Ambiti urbani consolidati: tessuti di qualità insediativa e ambientale mediamente adeguata, oggetto di interventi di manutenzione e di adeguamento urbanistico-edilizio

Titoli Edilizi

titolo	Protocollo	N	Data	
CE	3649	741/82	01/02/1983	
CE	2638	840/1983	10/09/1983	
Autorizzazione	132	72	21/01/1984	
Autorizzazione		872	03/02/1984	
Abitabilità	2043	840/83 741/82 872/84	21/06/1984	
Autorizzazione	869	970/85	19/03/1985	
DIA	552	2509	31/01/1997	
CE	3253	00/2923	16/05/2000	
DIA		00/2959	02/08/2008	
Abitabilità	7673	00/2959	19/12/2000	

Esiste corrispondenza tra quanto raffigurato nei titoli regolarmente depositati e concessionati e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Valutazione del valore di mercato dei beni

La valutazione, implementata per comparazione nell'ambito del medesimo segmento di mercato, sconta già nella fase di definizione del valore ordinario l'attuale grado di vetustà e le condizioni intrinseche legate al grado di manutenzione come effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA

Di seguito uno specchio riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (**superficie commerciale**)

destinazione	coeff.	sup.	ragg
appartamento	100%	97	97
totale commerciale			97

* SEL = superficie esterna lorda.

Le superfici sono calcolate nella seguente modalità:

muri perimetrali = 1,

muri di confine interni tra proprietà = 0,5,

muri interni di confine con parti comuni = 0,8

PROCEDIMENTO UTILIZZATO

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**.

Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.

a) parametro tecnico di confronto: sup. commerciale = 97 mq

b) Il **valore ordinario/mq (Vo/mq)** viene calcolato con la seguente formula:

$$\text{Vo/mq} = \frac{\sum V_m}{\sum P_a}$$

$\sum V_m$ = sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato

$\sum P_a$ = sommatoria delle superfici commerciali dei beni di cui sopra

L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzione di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa: (1) € 1.190,00 /mq

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale

Vo= € 115.430,00

Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.		
1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi):		
-comodi: non sono presenti comodi rilevanti	€	-
-scomodi: non sono presenti scomodi rilevanti	€	-
2) Aggiunte/detrazioni:		
-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative	€	-
-detrazioni - riallineamento catastale	-€	2.300,00
VALORE DI MERCATO		
Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni		
	(2)	Vm= € 113.130,00
quota pignorata		1/1 € 113.130,00
PREZZO BASE D'ASTA		
In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):		-10% -€ 11.313,00
Prezzo a base d'asta =		€ 101.817,00
Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente:		
Prezzo base d'asta		€ 102.000
* <i>abbattimento forfettario del valore del 10% 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</i>		

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

**QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico
descrittivo del lotto (all. A1)**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di un compendio immobiliare a destinazione residenziale formato da un appartamento al piano primo. Ubicazione: viale Marconi n. 74C, Bastiglia (MO)

Appartamento: sbalzo due lati, parti comuni (vano scale), altre proprietà da due lati, salvo altri

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Il compendio pignorato è riportato nel C.F. del **Comune di Bastiglia**

al **foglio 4, p.lla 19, sub 17**

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Il descritto stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo depositato.

Costruzione post 01/09/1967.

Prezzo base: 102.000 euro

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

1 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'intero compendio risultava occupato (senza alcun titolo opponibile alla procedura) da due persone una delle quali ha dichiarato di risiedere all'interno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e con l'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima dell'aggiudicazione, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'esistenza di contratti opponibili alla procedura e all'effettiva liberazione dell'immobile (alla data del sopralluogo occupato in pianta stabile).

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Millesimi di proprietà: 63,00

Le spese condominiali medie annuo, in riferimento al compendio in oggetto, sono calcolate sulla base di circa 1.950 euro/anno.

L'amministratore comunica che sono state approvate e deliberate spese straordinarie di gestione la cui quota a carico del compendio in esecuzione (ergo a carico del futuro acquirente) ammonta a circa 490 euro.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di formulare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese che, alla data di aggiudicazione possano essere portate complessivamente a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta non locato.

Prezzo base d'asta: 102.000 euro

Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni