

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

UDIENZA: 05/12/2024

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 218-2023**

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO Singolo appartamento oltre a pertinenze in Modena
Via dell'Aratro n. 24
Modena (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: 03/10/2024
data perizia: 25/10/2024

FORMAZIONE LOTTI: **unico lotto di stima**

Prezzo base d'asta: 67.000 euro

RG. ESEC. 218-2023

PREMESSA

Introduzione

In data 22/05/2024 il GE del Tribunale di Modena, Dott. Umberto Ausiello, 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 24/05/2024.

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 **Modena** (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 regolare in data 03/10/2024 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato, e di uno dei debitori esecutati.

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

SEZI: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo.
- 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
- Non risulta presente l'elaborato planimetrico.
- 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 Andrea Galleri al 10/10/2023.

Alla data di deposito del 25/10/2024 della presente perizia, ad eventuale integrazione di quanto sopra riportato, si segnala:

nota di trascrizione accettazione tacita di eredità eseguita presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Modena in data 09.07.2024 al Reg. Gen. n. 20475 e Reg. Part. n. 15338 a favore di

(deceduta in data 19.01.2012);

Provenienza

La proprietà è persona fisica.

Risultano comproprietari al ventennio.

Alla data di deposito del 25/10/2024 della presente perizia non risultano trascrizioni relative all'accettazione espressa o tacita dell'eredità relitta dei Sig.ri (deceduto in data 23/01/2017) e (deceduto in data 31/10/2018), trattandosi di eredità Giacenti.

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 Zibordi del 18/02/1988; rep. n.50696/19009) 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 **Modena (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. tot.	r. catastale
116	127	10	A/2	1	5,5 vani	123 mq	511,29
116	127	18	C/6	7	18 mq	22 mq	52,99

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: appartamento in condominio posto al piano rialzato con soffitta al piano sottotetto, cantina al piano interrato; un garage singolo al piano interrato

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

Ubicazione

Modena (MO), via Dell'Aratro n. 24 (indirizzo catastale)

Formazione lotto

Compendio formato da un appartamento in condominio posto al piano rialzato con soffitta al piano sottotetto, cantina al piano interrato; un garage singolo al piano interrato.

Accesso

Appartamento: accesso a sinistra del vano d'ingresso condominiale.

Pertinenze

L'identificativo catastale sub 10 individua graficamente oltre all'appartamento al piano rialzato anche una cantina al piano interrato e una soffitta al piano sottotetto.

L'identificativo catastale sub 18 identifica il garage al piano interrato.

Identificazione catastale

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat. tot	r. catastale
116	127	10	A/2	1	5,5 vani	123 mq	511,29
116	127	18	C/6	7	18 mq	22 mq	52,99

Al sub 18 corrispondo i seguenti intestati:

Al sub 10 corrispondo i seguenti intestati:

Si segnala una sostanziale corrispondenza catastale.
Manca l'elaborato planimetrico.

Confini

Appartamento: sbalzo tre lati, parti comuni da un lato, salvo altri
Cantina: area di manovra un lato, contro terra un lato, altre proprietà da due lati, salvo altri.
Soffitta: Vano scale, sbalzo un lato, parti comuni un lato, salvo altri
Garage: contro terra da due lati, area di manovra, altre proprietà da un alto, salvo altri.
I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Tipologia fabbricato

Il fabbricato ospitante il compendio pignorato è costituito da un unico copro di fabbrica a pianta rettangolare, distribuito su tre livelli oltre piano interrato e piano soffitta; i collegamenti avvengono tramite due vani scale a cui afferiscono due civici distinti, con scale a doppia rampa senza ascensore.

- struttura portante in muratura e cls;
- tamponatura esterna i mattoni;
- rivestimento esterno in piastrelle tipo faccia a vista
- tapparelle oscuranti;
- ringhiere, per l'intera altezza, ai balconi;
- copertura tetto a falde.

Tipologia /descrizione

Appartamento distribuito su unico piano posto al piano rialzato (terra come da visura catastale) costituito da un soggiorno, cucina, zona notte con una camera, uno studio, un bagno finestrato e un ripostiglio finestrato.

Stato di manutenzione scarso, con finiture risalenti all'anno di costruzione (1973).

Riscaldamento centralizzato: presenti elementi radianti.

Impianto acqua calda sanitaria: presente.

Impianti

- Presente impianto elettrico. Manca certificazione. Da adeguare alla normativa vigente.

- Acqua calda sanitaria prodotta tramite boiler elettrico a parete posto nel locale bagno. Manca certificazione. Da adeguare alla normativa vigente.

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

Destinazione d'uso

PUG: CQ2 Tessuti di buona o discreta qualità insediativa

Dato documentale

Lo stato rilevato non coincide con lo stato legittimato (CILA-S protocollo PG 454865 del 25/11/2022

Titoli

- Licenza edilizia prot. 4386 del 11/08/1971
- Abitabilità prot. 6529/72 in data 29/03/1973
- CILA-S protocollo PG 454865 del 25/11/2022

In riferimento ai titoli sopracitati particolare attenzione merita la CILA-S protocollo PG 454865 del 25/11/2022 (pratica del 110%). Trattasi della pratica relativa all'adeguamento sismico ed efficientamento energetico dell'intero fabbricato ovvero il mappale 127.

Le lavorazioni fin oggi eseguite sono le seguenti:

- montaggio del ponteggio (parziale); manca ancora lo spigolo di sud est da completare;
- stuccatura piastrelle per circa la meta della superficie.

I lavori, iniziati con le lavorazioni sopra descritte, sono fermi.

Allo stato attuale l'intero iter per la cessione del credito è bloccato. Le imprese hanno cessato le attività ed abbondano il cantiere. Nessun pagamento risulta effettuato da parte delle singole proprietà.

Di fatto la situazione si presenta esattamente come documentano le fotografie ovvero un fabbricato "danneggiato" dalle già citate lavorazioni ovvero accantieramento e preparazione delle facciate.

La valutazione non terrà in alcun conto dell'eventuale ripresa dei lavori ne' dell'eventuale conclusione dei lavori stessi come da progetto (CILA-S protocollo PG 454865 del 25/11/2022).

La valorizzazione verrà implementata portando a confronto fabbricati appartamenti al medesimo segmento di mercato nelle medesime condizioni del nostro prima dell'inizio dei già citati lavori.

In sintesi non verrà portata al valore ordinario alcuna aggiunta in termini di valore in relazione al già citata procedura del 110%.

Al contrario si provvederà ad apportare una detrazione* al valore ordinario in relazione alla riduzione dovuta al danno come cagionato dalle lavorazioni iniziate e non terminate.

Ad oggi, data di redazione e deposito del presente referto, non risultano siano stati fatti passi concreti volte alla implementazione e continuazione dei lavori ex pratica 110% ne delibere assembleari volte alla ridefinizione della situazione ovvero ripristino del danno e ritorno allo stato ante inizio dei lavori.

In merito si precisa:

- sarà a cura dell'eventuale promittente aggiudicatario verificare lo stato delle cose in relazione alle scelte che il condominio vorrà intraprendere.

- sarà a totale carico dell'eventuale aggiudicatario l'intero importo di ogni eventuale costo che il Condominio deciderà di sostenere in ordine al ripristino del fabbricato alle condizioni pre inizio lavori 110% (opere edili, diritti, oneri, sanzioni comunali, spese tecniche, oneri condominiali, ecc.).

Detrazione*

La detrazione dal valore ordinaria riportata dallo Scrivente in riferimento ai sopracitati costi è da considerarsi assolutamente indicativa e riferita all'ordinarietà. E' presumibile, data la natura delle opere, che il presunto costo, ovvero la detrazione apportata, possa essere oggetto di rialzi/riallineamenti al costo delle materie prime e al costo del lavoro in generale, da valutare al momento della realizzazione delle opere, portando necessariamente ad una probabile ulteriore riduzione del valore dell'immobile indipendentemente all'effettivo prezzo di aggiudicazione.

Il sopracitato costo è stato valutato per via comparativa in relazione ai costi mediamente praticati dalle ditte del luogo nel periodo considerato alla data di redazione della presente relazione.

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.

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 (età del fabbricato superiore ai 50 anni) e le condizioni intrinseche legate al grado di manutenzione come effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo.

CONSISTENZA			
Di seguito uno specchietto riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (superficie commerciale)			
destinazione	coeff.	sup.	ragg
appartamento	100%	113	113
cantina	15%	8	1,2
soffitta	10%	27	2,7
garage	50%	20	10
totale commerciale			126,9
* 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 =		126,9 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 <u>superfici commerciali</u> 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)	€ 980,00	/mq

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale		
		Vo= € 124.362,00
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 - spese condominio: ripristino stato ante lavori - quota parte	-€	50.000,00
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= € 74.362,00
quota pignorata	1/1	€ 74.362,00
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%	-€ 7.436,20
		Prezzo a base d'asta = € 66.925,80
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		€ 67.000
* <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 rialzato, una cantina al piano interrato, una soffitta al piano sottotetto, un garage al piano interrato. Ubicazione: via dell'Aratro 24, Modena.

Appartamento: sbalzo tre lati, parti comuni da un lato, salvo altri

Cantina: area di manovra un lato, contro terra un lato, altre proprietà da due lati, salvo altri.

Soffitta: Vano scale, sbalzo un lato, parti comuni un lato, salvo altri

Garage: contro terra da due lati, area di manovra, altre proprietà da un lato, salvo altri.

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

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

al foglio 116, p.lla 127, sub 10

al foglio 116, p.lla 127, sub 18

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

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

Costruzione post 01/09/1967.

Prezzo base: 67.000 euro

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

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato risulta occupato da uno dei proprietari /debitori esecutati.

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.

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: 79,92

Le spese condominiali medie annuo, in riferimento al compendio in oggetto, sono calcolate sulla base di circa 4.100 euro/anno.



L'amministratore comunica, in relazione alla proprietà pignorata, un debito pregresso nei confronti del condominio pari a circa 40.265,22 euro.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di formulare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese che, oltre a quelle detratte dal valore ordinario, possano essere portate a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta non locato.



Prezzo base d'asta: 67.000 euro



Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni

