

Ing. Francesco Bursi
via Torre, 5 - 41121 Modena
E-mail. ateam@ateamprogetti.com
Tel. 059 7114689
P.I. 02769300365

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n°248/2021 E.I.

A CARICO DI:

RELAZIONE DI STIMA



Sommario



INCARICO.....	3
RELAZIONE DI STIMA.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
VALUTAZIONE.....	8

Allegati



Allegato 1 – Visure catastali



INCARICO

Lo scrivente Ing. Francesco Bursi, con studio a Modena in via Torre, 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°2072, è stato nominato esperto estimatore nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott. Umberto Ausiello ed ha prestato giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico in data 24.02.2023, impegnandosi a depositare la presente relazione 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 27.06.2023.

RELAZIONE DI STIMA

Effettuati i necessari approfondimenti, ed eseguito in data 20.05.2023 sopralluogo in loco, si provvede di seguito a rispondere ai quesiti di parte ricorrente secondo l'ordine proposto.

1 Verifica completezza dei documenti di cui all'articolo 567;

La documentazione ex art. 567 risulta completa e si precisa:

- Che la Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 risale sino all'atto di acquisto originario dell'immobile trascritto in data antecedente di almeno vent'anni rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- Che nella certificazione sopracitata sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati;
- Che è stato depositato dal creditore precedente il certificato di stato civile dell'esecutato.

2 Premessa

Debitore esecutato:

- nato in il C.F. per la
quota pari a 1/1 della piena proprietà.

2.1 Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

- **Atto di Pignoramento:**

Atto di pignoramento del 08/07/2021, Numero di Repertorio 2365/2021.

Nota di trascrizione del 17/09/2021, Registro Generale n. 29027, Registro Particolare n. 20841

- **Identificazione:**

Immobile 1 – Porzione di fabbricato ad uso abitazione sito in Concordia sulla Secchia (MO) in via Martiri della libertà 303, identificata catastalmente al foglio 23, particella 44, subalterno 2;

Immobile 2 – Autorimessa in corpo separato sita in Concordia sulla Secchia (MO) in via Martiri della libertà 303, identificata catastalmente al foglio 23, particella 44, subalterno 1.

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Proprietà per 1/1	CONCORDIA SULLA SECCHIA(MO) VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ Piano T	23	44	1	Cat.C/6	07	11 m ²	Euro: 30,68	1003185	
F	Proprietà per 1/1	CONCORDIA SULLA SECCHIA(MO) VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ n. 303 Piano T - 1	23	44	2	Cat.A/4	03	5 vani	Euro: 162,68	1003185	

- **Provenienza:**

Atto di compravendita del 19/06/2009, Notaio GIOVANNI FRANCESCO CRISTIANO, Sede Concordia sulla Secchia (MO), Repertorio n. 29095/5363, trascritto il 23/06/2009 ai numeri 16148 RP 23259 RG.

- **Confini:**

Immobile 1
Abitazione

A Nord con ragioni terze o aventi causa, ad Est con area cortiliva ragioni terze o aventi causa, ad Ovest con ragioni terze o aventi causa, a Sud con ingresso da area cortiliva comune.

Immobile 2

Autorimessa

A Nord con ingresso da area comune, ad Est su area cortiliva ragioni terze o aventi causa, ad Ovest con ragioni terze o aventi causa, a Sud su area cortiliva comune.

2.2 Sommatoria descrizione del bene;

- **Descrizione:**

Oggetto del presente pignoramento è la piena proprietà di:

- Porzione di fabbricato di civile abitazione sviluppato al piano terra e piano primo con ingresso da area comune su soggiorno con cucina, bagno, vano scala, due camere da letto;
- Autorimessa in corpo di fabbrica separato con accesso da area esterna comune.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato residenziale sviluppato su 2 piani fuori terra più sottotetto, sito in via Martiri della Libertà 303 a Concordia sulla Secchia (MO), in particolare in località Fossa.

L'immobile si trova in un contesto residenziale di buona qualità con una discreta accessibilità ai servizi che offre la frazione Fossa, in quanto sorge in una trasversale dell'asse principale lungo in quale si sviluppa il tessuto cittadino, e che risulta essere anche l'asse di collegamento diretto con Concordia sulla Secchia.

L'edificio residenziale presenta finiture esterna in intonaco, in parte ammallorato, con copertura a falda e manto in laterizio.

Internamente l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica in tutte le stanze, con scala a chiocciola in legno di collegamento tra piano terra e piano primo.

Le restanti finiture risultano essere tramezze divisorie in laterizio, porte e finestre in legno e rivestimenti in ceramica per quanto riguarda il bagno.

Nel complesso si può indicare un grado di finiture complessivo **Basso** ed un grado manutentivo **Pessimo**.

Si segnala l'assenza di un impianto di riscaldamento funzionante, nonostante la presenza di termosifoni.

Ad una analisi visiva si presentano diversi particolari elementi di degrado, quali intonaco ammallorato, presenza di muffa ed umidità, elementi di sporcizia consistente e diffusa.

- **Superfici:**

Le superfici residenziali vengono calcolate secondo le indicazioni fornite dalle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" che fornisce le seguenti indicazioni:

1- per i vani principali:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

2- Balcone

La superficie del Balcone viene computata al 30% di quella dei locali principali.

3- Garage

La superficie dell'autorimessa viene computata al 50%

4- Soffitta

La superficie della soffitta, vista la scarsa accessibilità, viene computata al 30%

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente perizia sono le seguenti:

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie (mq)</u>	<u>Indice</u>	<u>Superficie commerciale (mq)</u>
Abitazione	Circa 62	1,00	62
Autorimessa	Circa 28	0,50	14
Totale mq (arrotondati alle unità per eccesso)			76 mq

2.3 Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Gli immobili sono occupati dal SIG.

à titolo opponibile alla procedura.

Si valuta quindi l'importo dell'indennità occupazionale per i beni in oggetto, sulla base dei parametri OMI, in particolare considerando il valore minore pari a 2,80 €/mq al mese visto lo stato di conservazione del bene, considerando la Superficie Commerciale sopra valutata di 76 mq, si ottiene un importo di indennità occupazionale, arrotondando per difetto, pari a circa 200 € al mese.

2.4 Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non si riscontrano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

2.5 Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non si riscontrano formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

2.6 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Concordia sulla Secchia, l'ufficio tecnico ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 355 del 09/12/1991 prot. 2336, rilasciata dal Comune di Concordia sulla Secchia per la Ristrutturazione abitazione e bassocomodo
 - Costruzione WC;

- Autorizzazione di abitabilità –agibilità rilasciata il 29/01/1992 prot. N. 2336.

A seguito del sopralluogo effettuato lo stato rilevato risulta nel complesso Conforme allo stato legittimato descritto sopra, come risulta Conforme alle piante catastali, a meno di eventuali tolleranze esecutive come indicato dall'art. 19bis della L.R. 23/2004.

Si precisa inoltre che la soffitta al piano sottotetto rappresentata nella planimetria catastale, negli elaborati grafici delle pratiche sopracitate viene indicata come impraticabile, e risulta di fatto tale in quanto è aste esclusivamente una botola di accesso, priva di scala, posta sul soffitto di una delle due camere da letto.

2.7 Opere abusive

A seguito di sopralluogo non sono state riscontrate opere abusive per quanto riguarda l'abitazione, mentre all'interno della rimessa è emersa una diversa distribuzione dei locali rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e delle pratiche sopracitate, sanabili con opportuna pratica edilizia, di cui si è tenuto conto nel calcolo del valore finale della presente perizia.

2.8 Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

Per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note:

Iscrizioni:						
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo	capitale
1	18/06/2009	5364	29096		Ipoteca volontaria	110.000,00 €

Trascrizioni:						
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo	
1	19/09/2021	20841	29027		Pignoramento immobiliare	
Osservazioni:		No				

Nota di trascrizione del 19/09/2021, Registro Generale n. 29027, Registro Particolare n. 20841

2.9 Informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.10 Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non si ravvisano spese pendenti.

VALUTAZIONE

La procedura esecutiva in esame ha pignorato, come detto, la piena proprietà di un appartamento al piano primo con soffitta al piano sottotetto e garage al piano terra, così individuati:

Abitazione PT-1 foglio 23, mappale 44 sub 2

Autorimessa PT foglio 23, mappale 44 sub 1

per i quali si propone la vendita in un LOTTO UNICO.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della procedura esecutiva in atto, dello stato occupazionale, delle caratteristiche tutte, come pure delle finiture, dello stato manutentivo, dell'ubicazione, delle porzioni comuni, della loro destinazione, delle particolari condizioni del mercato immobiliare locale, lo scrivente ritiene di poter adottare il criterio di stima per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona. Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) come incato dalla norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari, dal titolo "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenze, abilità e competenza" pubblicata il 6.11.2014.

Il valore di mercato così stimato sarà l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il criterio di stima per comparazione si basa su cinque fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima,
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato,
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento,
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato,
- determinazione del valore di stima.

Vengono presi come riferimento altri appartamenti nella zona degli immobili oggetto di valutazione e individuate come variabili principali: la dimensione, le finiture, lo stato manutentivo, la presenza di ascensore e di tutte le altre caratteristiche peculiari dei beni.

La valutazione tiene conto anche del fatto che sono presenti opere non conformi che saranno da adeguare alla prima pratica edilizia, la cui presentazione risulterà necessaria anche ad adeguare il livello manutentivo dell'appartamento

Alla luce di quanto sopra, fatte le opportune analisi lo scrivente ritiene di poter indicare un prezzo base d'asta, che tiene conto anche di una svalutazione del reale valore commerciale

dei beni in argomento, delle disponibilità e situazioni offerte dal mercato, stimando il valore al mq dell'immobile in 680,00 €, da cui il valore totale risulta:

$$680,00 \text{ €/mq} \times 76 \text{ mq} = 51.680,00 \text{ €}$$

Trattandosi di vendita forzata, che non può essere paragonata alla libera compravendita, si ritiene opportuno applicare un ribasso forfettario del valore di mercato stimato, in modo da rendere più appetibile il bene.

Si applica quindi un ribasso del 3%:

$$51.680,00 \text{ €} \times 0.97 = 50.129,60 \text{ €} \text{ arrotondato a } 50.000,00 \text{ €}$$

Si definisce quindi il

PREZZO BASE D'ASTA in € 50.000,00

(cinquantamila,00 euro)

per

Lotto UNICO – Porzione di fabbricato di civile abitazione al piano terra e piano
primo con autorimessa al piano terra in corpo di fabbrica separato

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico.

Modena, lì 24/05/2023

Il tecnico

Ing. Francesco Bursi



Allegato 1 – Visure catastali

Subalterno 2 - Abitazione



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/03/2023
Ora: 12:09:29
Numero Pratica: T182287/2023
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/03/2023

Dati identificativi: Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (C951) (MO)

Foglio 23 Particella 44 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 162,68

Rendita: Lire 315.000

Categoria A/4⁹, Classe 3, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 303 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 67 m² Totale escluse aree scoperte^{b)}: 67 m²

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/06/1998 in atti dal 20/08/1999 SUCCESSIONE (n. 14566.1/1998)

> Dati identificativi

Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (C951) (MO)

Foglio 23 Particella 44 Subalterno 2

Partita: 1003185

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (C951) (MO)

Foglio 23 Particella 44

VARIAZIONE del 17/01/1991 in atti dal 12/10/1998
AMPLIAMENTO (n. 283/1991)

> Indirizzo

VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' n. 303 Piano T - 1

VARIAZIONE del 17/01/1991 in atti dal 12/10/1998
AMPLIAMENTO (n. 283/1991)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 162,68
Rendita: Lire 315.000
Categoria A/4^a, Classe 3, Consistenza 5 vani

VARIAZIONE del 17/01/1991 in atti dal 20/05/1999
CLASSAMENTO (n. 283.1/1991)

> **Dati di superficie**

Totale: 67 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 67 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/01/1991, prot. n. 283

> **Altre variazioni**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 01/06/1998 in atti dal 20/08/1999 SUCCESSIONE
(n. 14566.1/1998)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>
nato
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/06/2009 Pubblico ufficiale CRISTIANO
GIOVANNI FRANCE Sede CONCORDIA SULLA
SECCHIA (MO) Repertorio n. 29095 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 16148.1/2009
Reperto PI di MODENA in atti dal 23/06/2009

Legenda

a) A/4: Abitazioni di tipo popolare
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Subalterno 1 - Rimessa



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/03/2023
Ora: 12:08:08
Numero Pratica: T181278/2023
Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni



Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/03/2023

Dati identificativi: Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (C951) (MO)

Foglio 23 Particella 44 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 30,68

Rendita: Lire 59.400

Categoria C/6ⁿⁱ, Classe 7, Consistenza 11 m²



Indirizzo: VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' Piano T

Dati di superficie: Totale: 13 m²

Ultimo atto di aggiornamento: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 01/06/1998 in atti dal 20/08/1999 SUCCESSIONE (n. 14566,1/1998)



> Dati identificativi

Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (C951) (MO)

Foglio 23 Particella 44 Subalterno 1

Partita: 1003185

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (C951) (MO)

Foglio 23 Particella 44

VARIAZIONE del 17/01/1991 in atti dal 12/10/1998
AMPLIAMENTO (n. 283/1991)



> Indirizzo

VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' Piano T

VARIAZIONE del 17/01/1991 in atti dal 12/10/1998
AMPLIAMENTO (n. 283/1991)



> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 30,68
Rendita: Lire 59.400
Categoria C/6^{al}, Classe 7, Consistenza 11 m²

VARIAZIONE del 17/01/1991 in atti dal 20/05/1999
CLASSAMENTO (n. 283.1/1991)

> **Dati di superficie**

Totale: 13 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
17/01/1991, prot. n. 283

> **Altre variazioni**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 01/06/1998 in atti dal 20/08/1999 SUCCESSIONE
(n. 14566.1/1998)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

>

nato in
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 19/06/2009 Pubblico ufficiale CRISTIANO
GIOVANNI FRANCE Sede CONCORDIA SULLA
SECCHIA (MO) Repertorio n. 29095 - COMPRAVENDITA
Nota presentata con Modello Unico n. 16148.1/2009
Reparto PI di MODENA in atti dal 23/06/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse