

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 267/2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Procedura esecutiva contro: ...omissis...
Procedente: ...omissis...ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE

Io sottoscritto Daniele Cuoghi, nato a Sassuolo (MO) il 27/06/1974, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n° 656, nominato esperto estimatore nel procedimento menzionato, redige la seguente relazione di stima provvedendo a dare puntuale riscontro ai quesiti formulati di seguito elencati:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE;**SEZ. II: QUESITI;****PREMESSA****QUESITO n. 1:** identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento;**QUESITO n. 2:** descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2.) e stima;**QUESITO n. 2.1:** REGIME URBANISTICO-EDILIZIO;**QUESITO n. 2.2:** predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (All. A1);**QUESITO n. 3:** stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali;**QUESITO n. 4:** NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO *PRO QUOTA*

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Dalla consultazione della documentazione depositata nel fascicolo telematico si è potuto verificare:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- la corretta (e completa) identificazione catastale del bene pignorato e la perfetta identità tra il bene come descritto nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- che l'immobile pignorato insiste nella circoscrizione del tribunale di Modena;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567.

Si è proceduto all'acquisizione di copia dell'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (All. C3) e delle visure catastali aggiornate all'attualità (All. C1).

Indicazioni dei **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Scudiero Angela Notaio in Mirandola del 11/10/2007 rep.5050/2138, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 08/11/2007 al n.22962 di formalità; **favore:** ...omissis... per i diritti di 1/1 di piena proprietà ; **contro;** ...omissis... per i diritti di 1/1 di piena proprietà
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Di Maria Italo Notaio in Mirandola del 26/04/1996 rep.90026, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 09/05/1996 al n.5726 di formalità; **favore:** ...omissis... per i diritti di 1/1 di piena proprietà **contro;** ...omissis... per i diritti di 2/4 di piena proprietà, ...omissis... per i diritti di ¼ di piena proprietà e ...omissis... per i diritti di ¼ di piena proprietà.

Dai controlli effettuati, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 08/04/2024 risulta essere censito:

al catasto **fabbricati** del Comune censuario di MIRANDOLA (MO):

- Foglio **115** Particella **435** Sub. **22** – **Abitazione di tipo civile** – Via Charles Robert Darwin n. 1, Interno 3, Piano 1, Consistenza **5,5 vani**, Categoria **A/2**, Classe 3, Rendita **€ 610,71**;
- Foglio **115** Particella **435** Sub. **18** – **Garage** – Via Charles Robert Darwin n. 1, Piano T, Consistenza **19 mq**, Categoria **C/6**, Rendita **€ 73,60**;
- Foglio **115** Particella **435** Sub. **39** – **Posto auto scoperto** – Via Charles Robert Darwin n. 1, Piano T, Consistenza **12 mq**, Categoria **C/6**, Rendita **€ 24,79**.

Elenco **delle iscrizioni e delle trascrizioni** che hanno avuto ad oggetto gli immobili pignorati nel ventennio:

Ipoteca volontaria n.6326 del 06/08/2008 favore: ...omissis...; contro: ...omissis... per € 350.000,00 di cui € 175.000,00 capitale durata 15 anni derivante da Mutuo Fondiario atto Notaio Scudiero Angela del 29/07/2008 rep. 6041/2737.

Ipoteca Legale n. 2392 del 04/06/2018 favore: ...omissis... contro: ...omissis... per € 213.526,64 capitale € 106.763,32 derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo pubblico Ufficiale: ...omissis... del 01/06/2018 rep.2020/9518.

Pignoramento immobiliare n.25676 del 01/12/2023 favore: ...omissis... richiedente: ...omissis... contro: ...omissis...Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario tribunale di Modena, in data 15/11/2023 rep. 7565.

SEZ. II: QUESITI

PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si intende servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.



Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo in considerazione la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. A confronto esaminate fonti quali Valori OMI dell'Agenda del Territorio, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà della zona) e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà per la quota pari a 1/1 degli immobili così censiti:

NCEU di MIRANDOLA (MO):

- Foglio **115** Particella **435** Sub. **22** – **Abitazione di tipo civile** – Via Charles Robert Darwin n. 1, Interno 3, Piano 1, Consistenza **5,5 vani**, Categoria **A/2**, Classe 3, Rendita **€ 610,71**;
- Foglio **115** Particella **435** Sub. **18** – **Garage** – Via Charles Robert Darwin n. 1, Piano T, Consistenza **19 mq**, Categoria **C/6**, Rendita **€ 73,60**;
- Foglio **115** Particella **435** Sub. **39** – **Posto auto scoperto** – Via Charles Robert Darwin n. 1, Piano T, Consistenza **12 mq**, Categoria **C/6**, Rendita **€ 24,79**.

Gli immobili di cui sopra, alla data del 08/04/2024, risultano intestati a:

- * ...omissis... per la quota pari a **1/1 della piena proprietà**;

Dalla consultazione del rogito di provenienza, fanno parte della proprietà ogni diritto, accessorio, accessione e pertinenza, servitù attiva e/o passiva se esistente, nonché con la quota proporzionale sulle parti comuni e condominiali del fabbricato di cui fanno parte, come previsto dall'art.1117 c.c.-,

ed in particolare: - sull'area comune a tutti i subalterni della particella 435, identificata al foglio 115, particella 435, subalterno 51, Via Charles Robert Darwin, piano T, bene comune non censibile; - sul vano scale, ascensore e locali tecnici comuni ai subalterni 12-13-14-21-22-23-27-28-29-33 e 34 della particella 435, identificati al foglio 115, particella 435, subalterno 52, Via Charles Robert Darwin n. 1, piano T-1-2-3, beni comuni non censibili.

Si è provveduto a verificare la corrispondenza tra l'identificazione catastale dei beni con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Dalla consultazione della strumentazione urbanistica vigente del Comune di Mirandola non si rilevano vincoli preordinati all'esproprio gravanti sulle unità immobiliari oggetto di stima.

In base alle caratteristiche dei beni pignorati si è proceduto alla formazione di un LOTTO UNICO.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni e stima.

**DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO UNICO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON GARAGE
E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA**

Il lotto oggetto di stima è formato da un appartamento, un'autorimessa e un posto auto scoperto al piano terra in Mirandola (MO), frazione Cividale. Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio residenziale composto da n. 18 alloggi e dotato di due vani scala con ascensore. L'immobile si trova in zona relativamente prossima al centro di Mirandola (MO), in un ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale frutto di piano urbanistico attuativo unitario recente. Il fabbricato denominato è stato edificato negli anni 2005-2007, costituito da due corpi scala con ascensore si sviluppa per quattro piani fuori terra. Le fondazioni sono in calcestruzzo armato la struttura portante in muratura e parte in pilastri e travi, i solai di piano sono in latero-cemento, le strutture a sbalzo (balconi e pianerottoli delle scale) sono in cemento armato. La copertura è



costituita da tetto a falde, il manto di copertura è in tegole di laterizio su struttura in laterocemento, i muri di tamponamento sono costituiti da laterizi alveolari intonacati.

Al compendio pignorato si accede attraverso vano scala condominiale dotato di ascensore e portoncino di ingresso in alluminio e vetro, la pavimentazione ed i gradini sono in granito. I paramenti esterni del fabbricato sono intonacati e tinteggiati; lo stato manutentivo e di conservazione è discreto.

Il fabbricato sopra descritto è catastalmente identificato al foglio 115 mappale 435, l'accesso e l'ingresso comune che conducono all'appartamento pignorato sono identificati al foglio 115 mappale 435 sub. 52, mentre l'area comune a tutti i sub del mappale 435 è identificata al sub 51.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, DELL'AUTORIMESSA E DEL POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA

L'appartamento pignorato posto al piano primo affaccia sui lati Nord ed Est, ed è composto da:

- ingresso su soggiorno, pranzo, terrazzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno.

L'altezza interna è pari a circa 2,7 m, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, gli infissi sono in legno con doppi vetri, il sistema di oscuramento è realizzato con scuri in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo costituito da elementi in ghisa e caldaia murale a gas, l'impianto elettrico dotato di prese e punti luce, sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti che comunque risultano da controllare e/o adeguare. I livelli di finitura e manutenzione dell'appartamento sono discreti.

Il garage si trova al piano terra, ha altezza di circa 2,76 m, le pareti divisorie sono in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato, il pavimento in piastrelle ceramiche, dotato di impianto elettrico è costituito da singolo ambiente.

Il posto auto scoperto si trova al piano terra ed è pavimentato in masselli di calcestruzzo posati a secco.



La proprietà comprende i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge, ed in particolare: - sull'area comune a tutti i subalterni della particella 435, identificata al foglio 115, particella 435, subalterno 51, Via Charles Robert Darwin, piano T, bene comune non censibile; - sul vano scale, ascensore e locali tecnici comuni ai subalterni 12-13-14-21-22-23-27-28-29-33 e 34 della particella 435, identificati al foglio 115, particella 435, subalterno 52, Via Charles Robert Darwin n. 1, piano T-1-2-3, beni comuni non censibili.

CONSISTENZA

Il compendio immobiliare descritto sviluppa le seguenti superfici nette:

Abitazione civile Foglio 115 Mappale 435 Sub. 22		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
P1	Soggiorno - Pranzo	19,28 mq ca.
P1	Cucina	9,69 mq ca.
P1	Rip.	2,20 mq ca.
P1	Terrazzo	6,40 mq ca.
P1	Disimpegno	5,20 mq ca.
P1	Camera	9,04 mq ca.
P1	Bagno	5,22 mq ca.
P1	Camera	14,00 mq ca.

Area urbana Foglio 115 Mappale 435 Sub. 18		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
PT	Garage	18,80 mq ca.

Area urbana Foglio 115 Mappale 435 Sub. 39		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
PT	Posto auto scoperto	12,50 mq ca.



Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali conteggiati per uno spessore massimo di 50 cm.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

- Abitazione al piano primo	ca. mq	81,10
- Terrazzo al piano primo	ca. mq	8,60
- Garage al piano terra	ca. mq	20,90
- Posto auto scoperto al piano terra	ca. mq	12,50

Applicando un coefficiente di 1 all'abitazione, un coefficiente di 0,50 al terrazzo, un coefficiente di 0,50 al garage e un coefficiente di 0,10 al posto auto scoperto si calcola una **superficie commerciale** complessiva degli immobili di **circa 97,1 mq.**

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

La costruzione della consistenza sopra descritta è stata edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire** rilasciato in data **29/06/2005**, **Prot. Gen. N. 10034**, **Prot. Int. N. 220/2005**, per realizzazione di un edificio a 19 alloggi;
- **Provvedimento irrogazione di sanzione pecuniaria del 12/01/2007** ai sensi dell'art 15, comma 2, LR 23/2004, **Prot. N. 518/2007**, **Prot. Int. N. 491/2006**;
- **Denuncia di Inizio Attività** in data **22/05/2007**, **Prot. N. 7601**;
- Cui è seguita richiesta per il rilascio del **certificato di conformità edilizia ed agibilità** in data **10/7/2007 Prot. n. 10868** e l'attestazione di conformità dei lavori, resa ai sensi dell'art. 22, comma 7 bis, LR 31/2002, Prot. n. 10869;

In riferimento alle opere di urbanizzazione di cui alla convenzione edilizia trascritta a Modena il 13/10/2000 al n. 15219 particolare:

- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Prot. n. 20133/6.3 del 08/06/2016** (Pratica n. 2000/633);
- **Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Prot. n. 20134/6.3 del 08/06/2016** (Pratica n. 2010/040);
- **Atto di cessione gratuita di aree**, del 07/07/2016 Rep. N. 13.521 a firma del Notaio Angela Scudiero in Mirandola (MO)

La consistenza immobiliare di cui ai sub 22 (abitazione) e 39 (posto auto scoperto), dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo sul posto, presentano lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati, le quali però non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale N. 23/2004, pertanto non soggette ad ulteriori provvedimenti abilitativi, né a provvedimenti sanzionatori. Il comma 1-quater del sopracitato art. 19 bis, dispone che dette tolleranze dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l'immobile. La consistenza immobiliare di cui al sub 18 (autorimessa) presenta **difformità e modifiche dell'immobile rispetto ai provvedimenti autorizzativi evidenziate nell'elaborato comparativo allegati alla presente**, tali difformità edilizie consistono in:

- rimozione di controsoffittatura posta ad una altezza di 2,5 m dal pavimento finito.

Tale controsoffittatura dovrà essere ripristinata.



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE EI 2671/2023

ELABORATO COMPARATIVO TRA STATO LEGITTIMATO E STATO REALIZZATO



ELABORATO ALLEGATO ALLA DIA PROT. N. 7601 DEL 22/5/2007

LEGENDA

	DEMOLIZIONI
	COSTRUZIONI

In sintesi, per quanto attiene l'intero compendio oggetto di stima, le difformità e modifiche segnalate possono essere regolarizzate attraverso l'esecuzione di opere di remissione in pristino volte alla realizzazione del controsoffitto abusivamente rimosso nel locale autorimessa e la presentazione del titolo edilizio ordinario per l'esecuzione di opere necessarie alla rimozione di abusi edilizi e al ripristino dello stato legittimo. Si stima che l'importo delle opere necessarie da eseguire per la realizzazione della controsoffittatura e la presentazione di titolo edilizio sia pari a circa 2.900,00 euro

complessivi; tale importo rimarrà a carico dell'aggiudicatario e verrà detratto dal valore del compendio.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie dell'abitazione e pertinenze, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per fabbricati analoghi, lo stato generale di manutenzione e il contesto in cui è inserito. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono: mercato immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari); Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate (valori OMI). Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale della consistenza immobiliare

97,1 mq x 1.150,00 €/mq € 111.665,00

abbattimento forfettario del 15% per maggiori oneri e assenza di garanzia da vizi

occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute € - 16.749,75

detrazione per opere di remissione in pristino e pratica edilizia € - 2.900,00

Totale € 92.015,25

Arrotondato a € 92.000,00

Si definisce quindi il

VALORE FINALE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO APPARTAMENTO

AL PIANO PRIMO GARAGE E POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA:

€ 92.000,00 (euro novantaduemila/00)



QUESITO n. 2.2: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1)

Si allega prospetto sintetico-descrittivo del lotto (All. A1)

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali**1. STATO DI POSSESSO**

Alla data del 18/09/2024, durante lo svolgimento del sopralluogo effettuato, il bene risultava libero da persone e beni.

2. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dallo studio del materiale ipocatastale non risultano formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

3. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

Ipoteca volontaria n.6326 del 06/08/2008 favore: ...omissis...; contro: ...omissis... per € 350.000,00 di cui € 175.000,00 capitale durata 15 anni derivante da Mutuo Fondiario atto Notaio Scudiero Angela del 29/07/2008 rep. 6041/2737.

Ipoteca Legale n. 2392 del 04/06/2018 favore: ...omissis... contro: ...omissis... per € 213.526,64 capitale € 106.763,32 derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo pubblico Ufficiale: ...omissis... del 01/06/2018 rep.2020/9518.



Pignoramento immobiliare n.25676 del 01/12/2023 favore: ...omissis... richiedente: ...omissis...

contro: ...omissis... Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario tribunale di Modena, in data 15/11/2023 rep. 7565.

4. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Il complesso immobiliare denominato "Il Borghetto", dalla documentazione presente in bacheca condominiale, risulta amministrato da ...omissis..., è stata effettuata richiesta specifica di documentazione all'amministratore (All. C6) senza ricevere alcun riscontro.

5. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE STAGGITO

Sulla base di indagine sintetico-comparativa basata sul mercato delle locazioni immobiliari della zona, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di poter formulare un congruo canone di locazione pari a **€ 450,00 mensili = € 5.400,00** annui.

QUESITO n. 4: NEL CASO SI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.

Immobile pignorato per l'intero.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto deposito la presente relazione ed allegati.

Sassuolo, 26/10/2024

Il C.T.U.

Arch. Daniele Cuoghi

Allegati:

A) Elaborato di stima senza indicazione delle generalità;

A1) Schema sintetico-descrittivo del lotto;





B) Documentazione fotografica;

C) Documentazione catastale ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate;

C1) Visure catastali;

C2) Copia dei titoli edilizi;

C3) Copia del rogito di provenienza;

C4) Conformità impianti;

C5) Elaborato con indicate le difformità;

C6) Richiesta documentazione condominiale.

