
Procedura esecutiva immobiliare n. 56/2023

Promossa da

creditrice procedente

contro

debitrice esecutata

**** *

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.

**** *

INCARICO

Il sottoscritto, con studio tecnico in Modena, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, accettava l'incarico conferitogli così come da verbale di accettazione del 08/03/2024.

Relazione

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

QUESITO 1**DIRITTO REALE: PIENA PROPRIETA'**

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto, in ragione della quota di piena proprietà.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

“.. *il seguente immobile (omissis)*

- *foglio 95, mapp 47 sub 16, cat A/3 vani 5 piano 1s-4 ;*”

QUESITO 2

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Piena proprietà su porzione immobiliare ad uso civile abitazione sita in Comune di Modena (MO), via Mazzoni n. 37, catastalmente così distribuita:

SUB 16 - abitazione

al piano quarto catastale: corridoio, cucinotto, tre camere, bagno, loggetta;

al piano quinto catastale: soffitta;

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

CONFINI (da atto di provenienza)

L'appartamento confina con vano scala comune, cavedio comune, area cortiliva di proprietà due lati, ragioni salvo se altri e più recenti.

La soffitta confina con via Mazzoni, corridoio comune, ragioni salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame sono allibrate all' Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze

come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 95

mapp 47 sub 16 – Viale Mazzoni n. 37 - p. 4-5 – cat. A/3 - cl. 2 – vani c. 5

- rendita € 322,79

(vedasi documentazione catastale allegata).

Rispetto alla planimetria catastale lo stato dei luoghi presenta modifiche interne.

Tutti gli oneri e costi relativi a regolarizzazioni catastali sono da intendersi a carico dell'aggiudicatario

DESCRIZIONE

L'immobile è posto in una zona residenziale inserita nell'immediata zona semicentrale-nord, a breve distanza dal centro storico del capoluogo comunale e dalla stazione ferroviaria.

I collegamenti stradali risultano discreti.

In zona sono presenti esercizi commerciali e servizi in genere.

Il fabbricato presenta mediocre tipologia architettonica, con finiture generali di scarsa qualità e vetuste.

Caratteristiche costruttive	
Struttura portante verticale prevalente	<input checked="" type="checkbox"/> muratura
	<input type="checkbox"/> Ferro
	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura
	<input type="checkbox"/> Prefabbricata
	<input type="checkbox"/> Altro:
Copertura	<input checked="" type="checkbox"/> travi in legno e tavelloni

	<input checked="" type="checkbox"/> lattonomie in lamiera <input checked="" type="checkbox"/> a tetto a falde inclinate	
Tamponature esterne	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata <input type="checkbox"/> Muratura faccia a vista <input type="checkbox"/> Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/> Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/> Altro:	
Pareti interne	<input type="checkbox"/> Muratura intonacata <input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata <input type="checkbox"/> Altro:	
Serramenti esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> profilati e pvc <input checked="" type="checkbox"/> Vetri semplici <input type="checkbox"/> vetro camere <input checked="" type="checkbox"/> Altro: tapparelle in pvc	
Porte interne	Porte interne	Porta ingresso
	<input type="checkbox"/> Legno: tamburato <input checked="" type="checkbox"/> Legno verniciato <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> Blindato	<input checked="" type="checkbox"/> legno <input type="checkbox"/> scuro e portafinestra a vetro <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> Altro: Legno e vetro
Pavimenti interni		
	<input type="checkbox"/> piastrelle in ceramica <input checked="" type="checkbox"/> marmette <input type="checkbox"/> Cotto <input type="checkbox"/> palladiana di marmo <input type="checkbox"/> Moquette o simili <input type="checkbox"/> Parquet <input type="checkbox"/> Gomme o sintetici	
Altre informazioni:	Il servizio è dotato delle normali ed indispensabili apparecchiature sanitarie, con rivestimento in ceramica .	

	L'abitazione presenta esposizione prevalente sud-ovest. L'altezza interna dei locali è di ca. m. 3,00 . L'altezza massima della soffitta è di ca. m. 2,00.	
Riscaldamento		<input type="checkbox"/> NO assente
<input type="checkbox"/> centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/> caldaia Immergas dichiarata non funzionante, da verificare ed eventualmente sostituire e/o porre a norma; presente un boiler distaccato, da sostituire.	<input type="checkbox"/> gasolio
<input checked="" type="checkbox"/> autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> sono presenti radiatori in acciaio e/o ghisa	<input type="checkbox"/> gasolio
Impianto idrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI da verificare e porre a norma	<input type="checkbox"/> NO
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI del tipo sottotraccia, dichiarato non funzionante, da verificare e porre a norma.	<input type="checkbox"/> NO

Grado di finiture complessive	<input type="checkbox"/> Lusso	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> discreto	<input type="checkbox"/> mediocre	<input checked="" type="checkbox"/> Scadente
Grado manutentivo	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input type="checkbox"/> Mediocre	<input type="checkbox"/> normale	<input checked="" type="checkbox"/> Scadente

Gli impianti in genere sono da verificare, sostituire e/o eventualmente porre a norma.

La scala condominiale e l'atrio sono rivestite in lastre cementizie e ceramica.

La soffitta presenta porta in assito di legno, pareti al grezzo.

In generale l'immobile necessita di significative opere di manutenzione straordinaria.

(vedasi fotografie allegate)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La relazione notarile ventennale in atti del 9/05/2023, a cura del Notaio

Dott. riporta le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena al n. 11091 in data 23/11/2006 – a favore ;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena al n. 6256 in data 28/03/2023 – a favore ;

PROVENIENZA

I beni in esame sono pervenuti agli esecutati con atto di compravendita a ministero Notaio Dott. in data 26/10/2006 rep. 30043/7005, trascritto a Modena il 23/11/2006 al n. 27355.

Le parti comuni, gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nell' atto di provenienza.

(vedasi allegato)

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Modena .

Sulla base della documentazione visionata presso l'archivio Storico del Comune di Modena risulta quanto segue:

- Il fabbricato di appartenenza è stato costruito in data antecedente il 01/09/1967, in forza di licenza edilizia del 03/05/1949 n. 3504;
- L'immobile è stato dichiarato abitabile con provvedimento in data 03/11/1949 n. 20298.

(vedasi allegati)

La pratica visionata non contiene elaborati grafici aggiornati, pertanto la verifica può essere svolta unicamente rispetto alla planimetria catastale .

Dal confronto di quest'ultima rispetto allo stato dei luoghi si sono rilevate modifiche interne.

Per la regolarizzazione di quanto sopra si ritiene una spesa indicativa e presunta di € 5.000,00, comprese relative spese tecniche e catastali; detto importo verrà prudenzialmente decurtato dal valore di stima.

Eventuali ulteriori costi sono da ritenersi assorbiti nella decurtazione percentuale finale al valore di stima.

Si precisa che l'esatto valore complessivo di tutti i costi sarà determinato con certezza solo in seguito a completamento della pratica edilizia istruita da parte del Comune, determinazione spese per oneri e diritti, eventuale ottenimento di nuova abitabilità, preventivazione per spese tecniche e per eventuali pratiche catastali.

Le regolarizzazioni e tutti i relativi costi (suindicati o eventualmente maggiori) sono da considerarsi quindi a carico dell'aggiudicatario all'asta, con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

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

STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo gli immobili risultavano occupati da terzi; il custode IVG incaricato provvederà ad informare il Giudice con separata comunicazione.

SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione condominiale ha indicato:

“per la gestione 2024 sono state preventivate da questa amministrazione, per l'unità immobiliare in esame, € 762,40; il bilancio verrà chiuso al 31/12/2024.

Spese condominiali pregresse, come da consuntivi approvati:

anno 2022: € 766,52

anno 2023: € 1.888,77

non sono state ad oggi deliberate spese straordinarie.”

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la razionale distribuzione degli spazi interni, l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la mediocre tipologia architettonica dello stesso, la verifica ed eventuale messa a norma e/o sostituzione di tutta l'impiantistica esistente, il mediocre stato conservativo dell'immobile, la necessità di effettuare opere di manutenzione, l'assenza di autorimessa, i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, scarsa dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità, la soffitta al 20%.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:
abitazione, soffitta p. 4-5: ca. mq. 96,00

STIMA DEI BENI

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, esaminati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

Abitazione, soffitta :

ca. mq. 96 x €/mq. 1.200,00 = € 115.200,00



A detrarre costi indicativi e

presunti per pagamento sanzione

edilizia, tecniche e catastali € 5.000,00

Totale € 110.200,00

A detrarre abbattimento forfettario del 15%, tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali maggiori costi di regolarizzazione edilizia, nonché per spese comuni insolute.

Dal che si ottiene

€ 110.200,00 x 0,85 = € 93.670,00

ed in arrotondamento

TOTALE LOTTO UNICO = € 94.000,00

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 16/11/2024

Il C.T.U.