

Esecuzione Immobiliare N °. 85-2024

Creditore procedente:

Debitori eseguiti:

.....

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DEL C.T.U.**Affidamento dell'incarico:**

Il sottoscritto, residente in Sassuolo,, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n. .. in data 30/10/2024, ha provveduto alla accettazione dell'incarico e all'effettuare il relativo giuramento mediante deposito telematico, al fine di provvedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173- bis disp.att.c.p.c. ,così come meglio descritto ed elencato nell'All.1 del Decreto di nomina, emesso dal sig.G.E.

Descrizione dell'incarico :

“L'esperto prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

-se per tutti beni pignorati tale documentazione è completa o idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

-se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

A)provveda alla valutazione di comoda divisibilità,tenuto conto del riparto dei diritti tra i contitolari eseguiti e non eseguiti.

A tal fine , è il caso di precisare che per essere ritenuta “comoda” la divisione in natura di beni immobili deve essere attuabile sul piano strutturale (dovendo generare porzioni di autonomo e libero godimento) e funzionale (dovendo le porzioni generate mantenere, sia pure in maniera proporzionalmente ridotta, la funzionalità originaria del tutto) nonché sostenibile sul piano economico,nel senso che la divisione da un lato non deve determinare un sensibile deprezzamento del valore delle singole porzioni rapportate proporzionalmente al valore dell'intero; dall'altro, non deve costringere i dividendi a sopportare significativi esborsi per sua attuazione.

Solo nel caso in cui il compendio risulti divisibile in natura fra i contitolari senza necessita di conguagli, provveda alla formazione dei lotti da suddividere.

B) provveda alla redazione della relazione di stima della quota oggetto di pignoramento,

nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato. (omissis..)

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare :

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) Una sommaria descrizione del bene*
- 3) Lo 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. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art.2923 co.3 cc. In caso di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'identità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione.*
- 4) L'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.*
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*
- 6) La 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*
- 7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46,co.5 ,del citato T.U. e di cui all'art.40,co.6 della citata L.47/85;*
- 8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi è stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivanti da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) L'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.*

Sulla base di quanto accertato

DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni di sima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia da vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le spese condominiali insolute."

Con la precisazione che:

-nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;

-nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei alla esecuzione.

-nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc; ovvero A,B,C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.

1. Controllo preliminare documentale di cui all'art. 567, secondo comma, cpc

Dagli esami effettuati risulta agli atti la documentazione ipo-catastale di rito riassunta nella Certificazione Notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott. in data 08/052024, ai sensi dell'art.567,II comma, c.p.c.

La documentazione risulta complessivamente corrispondente a quanto rilevato ed accertato.

2. Provenienza dei Cespiti agli esecutati

Compravendita trascritta ai nn. 16993/10996 in data 5 agosto 2013 a seguito di atto notarile redatto dal Notaio in Carpi (MO) del 24 luglio 2013 rep. 41445/16420 per la quota del diritto di proprietà di ½ ciascuno in regime di comunione legale

3. Identificazione e Consistenza dei Cespiti oggetto di pignoramento:

Intera Proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari censite al

NCEU del Comune di Carpi via Forlì n. 12, p. 3 e 4

-fg.87, part.102 sub. 8, cat. A/2, cl.3, vani 6,5 superficie catastale mq. 128 Rendita catastale Euro 704,96

-NCEU del Comune di Carpi , via Forlì n.12 p. T.

-fg.87, part.102 sub.4, cat. c/6, cl.6 consistenza mq.14, superficie catastale mq.14, Rendita catastale Euro 74,47

4. Descrizione sommaria

Oggetto della procedura esecutiva è la intera proprietà di una abitazione civile posta al p.terzo con relative soffitta al p. quarto ed autorimessa al piano terra, inserita in un piccolo fabbricato condominiale sito in Carpi (MO)

6. Descrizione analitica

Il compendio immobiliare si trova a Carpi, via Forlì n. 12, in una zona periferica in un quartiere misto residenziale- produttivo edificato negli anni '70/80; in fattispecie via Forlì è una ampia arteria vicina alla tangenziale urbana.

Nelle immediate vicinanze sorgono anche un supermercato di quartiere ed altre attrezzature di varia natura.

Il fabbricato, si sviluppa oltre che al piano terra su quattro piani; il piano terra è a destinazione in parte ad appartamento ed in parte ad autorimesse, mentre al piano quarto/sottotetto ci sono le soffitte oltre ad uno spazio comune.

Ad ogni piano è ubicato un appartamento per un totale quindi di 4 unità residenziali.

L'edificio si presenta in un mediocre stato di manutenzione generale, con muratura esterna intonacata, finestre in legno, tapparelle avvolgibili in pvc, porta condominiale in vetro ed alluminio, scala esterna di ingresso scoperta con pedate costituite da lastre prefabbricate, mentre quella interna ha lastre in marmo tipo "botticino".

Non è presente l'ascensore, e quindi l'appartamento posto al terzo piano risulta parzialmente penalizzato.

L'area cortiliva è recintata con muretto e cancellata originaria in ferro, è pavimentata con palladiana "ad opus incertum", e presenta oltre che l'accesso pedonale anche quello carraio.

Strutturalmente presenta all'esterno una muratura portante intonacata, solai orizzontali in latero cemento, copertura tradizionale a due falde, con muro portante di spina centrale.

L'appartamento è collocato al piano terzo e progettato con la tipologia tipica degli anni '70/80 e cioè l'ingresso in corridoio da cui si accede al soggiorno, al pranzo con cucinotto, e alla zona notte. In questa ci sono tre camere da letto – di cui due di tipo matrimoniale – ed un bagno.

Sul fronte strada – zona giorno – è presente una stretta balconata di circa mt. 8.00 di lunghezza e mt. 1.00 circa di profondità.

Gli ambienti abitabili sono tutti ampi e spaziosi, ben illuminati ed aerati, tranne che per il cucinotto che separato dal pranzo, è di modeste dimensioni – le indispensabili per collocarvi una cucina – come usava in quegli anni.

La altezza dell'abitazione è di mt. 2,85 circa, mentre è quella delle soffitte variabile da mt. 0,30 a mt. 1.90 circa, e sono quindi di difficile accessibilità ed utilizzo, anche per la presenza delle travi portanti della copertura, ingombranti nel passaggio.

Il riscaldamento e la fornitura di acqua sanitaria, sono di tipo autonomo con caldaia a gas urbano – di vecchio impianto con una unica tubazione di scarico fumi – collocata nel cucinotto; termosifoni sono in alluminio stampato a moduli assemblati, montati a muro, in ogni ambiente abitabile.

I materiali interni di finitura dell'appartamento sono di tipo tradizionale e di fattura originaria dell'epoca di costruzione ; in particolare:

- Pavimenti in graniglia di marmo tipico degli anni costruttivi , in diversi colori e configurazioni per ogni ambiente, ben conservati.
- Il pavimento ed i rivestimenti del bagno sono in ceramica di abbastanza recente fabbricazione, che fa appunto presumere che questo sia stato rifatto integralmente rispetto all'originario ; il bagno è dotato di ogni accessorio d'uso, compreso l'attacco lavatrice in buono stato di conservazione.
- L'impianto elettrico del tipo sottotraccia, allo stato originario, e da adeguarsi alle normative vigenti in termini di sicurezza; è presente inoltre un impianto citofonico/apriporta .
- Le pareti interne sono tutte intonacate "al civile" .
- Le porte originarie sono in legno tamburate - con finitura tipo "palissandro", e quella verso la zona notte è doppia e vetrata
- Gli infissi delle finestre sono in legno e dotati di vetro camera isolante ; per l'oscuramento sono montate tapparelle avvolgibili .
- La porta di ingresso – non blindata- è dotata di pannelli di rivestimento in legno. E' presente una sbarra antintrusione.

La autorimessa presenta pavimento in graniglia ; il portone è in serranda avvolgibile in metallo .

La accessibilità dall'area di manovra comune è adeguata; l'area a verde è molto contenuta.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è discreto, visto l'anno di edificazione; si desume che i proprietari hanno posto cura alla conservazione dei materiali originari.

Essendo gli appartamenti solamente 4 , non è stato costituito "condominio", da quanto dichiarato e da quanto desumibile in loco.

7. Stato di possesso dell'immobile

La abitazione è occupata unicamente dagli esecutati.

8. Esistenza di difformità catastali,vincoli, formalità o oneri, censi e livelli.

Per quanto potuto accertare non sono stati rinvenuti particolari vincoli, oneri o gravami-, fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

-Pignoramento immobiliare a favore della precedente ed a carico degli esecutati, trascritto a Modena in data 6 maggio 2024 ai nn,13046/9784 rep. 1976.

-Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritto ai nn. 16995/2389 in data 5 agosto 2013 atto Notaio del 24 luglio 2013 n.rep. 41446/16421 durata 25 anni, a favore di c.f.

9. Lotto di vendita

Pur essendoci due unità immobiliari catastali separate, abitazione ed autorimessa, per

la migliore valorizzazione del cespite oggetto della procedura, si prevede un unico lotto di vendita.

10.Regolarità e conformità edilizia

Il fabbricato è stato edificato secondo le seguenti autorizzazioni :

- Licenza edilizia del Comune di Carpi prot. n. 20051-690/70/ del 25/09/1970
- Certificato di Abitabilità del Comune di Carpi prot. n. 15061 del 22/07/2972

Successivamente sono stati rilasciati dalle competenti autorità del Comune di Carpi i seguenti provvedimenti sul fabbricato condominiale :

- Concessione edilizia in sanatoria per costruzione fabbricato in difformità della licenza edilizia e relativa autorizzazione di abitabilità in data 16/05/1988 prot. n. 973/1/85
- Autorizzazione in sanatoria per “modifiche ai prospetti dell’appartamento al piano” in data 16/05/1988 prot. n. 973/2/85
- Autorizzazione in sanatoria per “modifiche ai prospetti dell’appartamento al secondo” in data 16/05/1988 prot. n. 973/3/85
- Autorizzazione in sanatoria per “modifiche ai prospetti dell’appartamento al terzo” in data 16/05/1988 prot. n. 973/4/85.
- Autorizzazione in sanatoria per “modifiche al prospetto nord al piano terra del locale ad uso magazzino in data 16/05/1988 prot. n. 973/5/85_.
- Concessione edilizia in sanatoria per “ristrutturazione al piano terra a formazione di nuova unità residenziale “ in data 03/04/1997 e successiva DIA in variante presentata in data 21/07/1997 prot. n. 26771 pratica 6589/97 e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15/11/1997 prot. 36741.

Sono elencate le pratiche edilizie che hanno riguardato anche le parti condominiali delle facciate e sottolineate quelle relative in particolar modo all’appartamento qui interessato.

Dalle verifiche effettuate in loco si sono rilevati alcune ridotte difformità prospettiche sulle parti condominiali di facciata in particolar modo al piano terra.

La sistemazione interna degli ambienti dell’appartamento coincide con la planimetria catastale originaria e quindi non sono state fatte modifiche rispetto al progetto originario licenziato e successivamente già condonato per le difformità riscontrate.

A ragione di quanto sopra il compendio immobiliare è da ritenersi complessivamente sia urbanisticamente che catastalmente conforme alla normativa vigente.

In linea generale è opportuno comunque ricordare che è facoltà dell’aggiudicatario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni atto di trasferimento; avvalendosi delle disposizioni di cui all’art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell’art.40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985; gli abusi conformi alle norme urbanistiche vigenti possono essere sanati attraverso il così detto “Accertamento di conformità” in base all’art. 17 della Legge regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dal punto di vista “energetico” è stato rilasciato Certificato di prestazione energetica in data 17/09/2012 n. 05637-078186-2012 da cui risulta che l'appartamento è in classe “F”.

11. Stima del Compendio Immobiliare.

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo effettuato mediante la individuazione del più probabile valore di mercato derivante da una ricerca sull'andamento del mercato immobiliare della zona, paragonando beni simili tra loro per consistenza e condizione di conservazione, epoca costruttiva, dotazione impiantistica, regolarità edilizia, disponibilità.

In base ai dati raccolti, alle opportune indagini di mercato, all'attento sopralluogo e all'esperienza personale, sentite anche le agenzie immobiliari del luogo, il perito è in grado di procedere alla seguente stima.

Si tengono in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni calcolate secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico dell'unità, la distribuzione interna dei vani.

Sono state poi visionate le Tabelle OMI – Agenzia delle Entrate, per immobiliari residenziali a villetta, nella località Carpi (MO), zona periferica, in condizioni normali riferite all'età edificatoria.

Le dimensioni delle unità immobiliari risultano essere le seguenti, adottando per S.E.L. la superficie comprensiva dei muri esterni e le parti divisorie interne calcolate al 100%, i muri confinanti con altre proprietà o parti comuni/condominiali al 50%.

Per i rapporti mercantili si sono adottati secondo prassi corrente rapportata al caso specifico.

Nota : i valori sono arrotondati al decimale più vicino

S.E.L. :Superficie esterna lorda		Rapporto mercantile	Prodotto
p.terra :			
autorimessa	mq. 14,00	1/2	mq. 7,00
p.terzo :			
soggiorno,cucina, 3 c.letto			
1 bagni,corridoio, disimp. ,	mq. 126,00	1	mq. 126,00
Terrazza balcone :	mq. 9,00	1/3	mq. 3,00
p.quarto			
soffitta :	mq. 21,00 00	1/3	mq. 7,00
Totale :			mq. 143,00
S.C. Superficie Commerciale :			mq. 143,00

In virtù delle indagini operate, il più probabile valore di mercato al metro quadrato

risulta essere pari ad : €. 1.200,00/mq.

Ciò comporta un valore complessivo pari a €1.200,00/mq x mq. 143,00= €171.600,00.

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: -
assenza di garanzie per vizi, e la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai
sensi dell'art. 568 cpc): - 5% =

€171.600,00 -5% = €. 163.020,00 che si può arrotondare in €. 163.000,00

Valore della intera proprietà €. 163.000,00

Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo, li 23 gennaio 2024

L'esperto stimatore

.....