

Esecuzione Immobiliare N °. 31-2025

Creditore procedente: : c.f. ,,,.....

Debitori esecutati: c. f. :

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

Affidamento dell' incarico:

Il sottoscritto, residente in codice fiscale: , iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n. ., in data 10/07/2025 ha provveduto alla accettazione dell'incarico di Esperto stimatore nella procedura in titolo, 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 esecutati e non esecutati.

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 condividendi a sopportare significativi esborsi per sua attuazione.

Solo nel caso in cui il compendio risulti divisibile in natura fra i contitolari senza necessità 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 ll'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. , 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. 2542/1962 in data 25 gennaio 2012, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio del 14 maggio 2009, n. di rep.11729/4011 a favore dell'esecutato per la quota di 1/1 della piena proprietà .

3. Identificazione e Consistenza dei Cespiti oggetto di pignoramento:

Intera Proprietà sulle seguenti porzioni immobiliari censite al

NCEU del Comune Mirandola (MO) via Valli n. 414/F

-fg.45 mapp.314/2 e mapp.382/ P.T- 1 Cat. A/3 Cl.1,vani 4 Rendita catastale :€. 206,58

Si rileva che l'effettivo numero civico del compendio sito in via Delle Valli è il n. 700 e non come erroneamente riportato negli atti e documenti catastali il n. 414/F

4. Descrizione sommaria

Oggetto della procedura esecutiva è la intera proprietà di una abitazione di tipo economico e di vecchio impianto , posta al p.terra e primo con relative area pertinenziale in un fabbricato indipendente, suddiviso in due unità immobiliari residenziali.

E' presenta poi un fabbricato retrostante tipo "basso comodo" suddiviso anch'esso in due, con un piano terra a cantina ed un piano primo a soffitta, siti in Comune di Mirandola (MO) viale delle Valli.

6. Descrizione analitica

Il compendio immobiliare si trova a Mirandola via delle Valli n. 700 (già 414/F) in una zona a bassa densità abitativa e quasi al confine con la provincia di Mantova.

La abitazione è compresa in un piccolo fabbricato di vecchio impianto già suddiviso in due abitazioni di tipo economico, su un lotto di terreno pertinenziale anch'esso parzialmente frazionato.

Essa si affaccia su tre lati liberi, nord, est ed ovest, mentre sul lato sud confina con altra abitazione .

E' presente poi un modesto fabbricato "basso comodo" separato ,adibito a cantina e soffitta.

La abitazione ed il "basso comodo" sono collegati da un passaggio "corridoio" di area cortiliva con larghezza limitata a circa cm.140.

Il fabbricato , di estrema semplicità costruttiva, si presenta in uno scarso stato di manutenzione generale, con muratura esterna intonacata in parziale stato di degrado.

All'interno che sono stati eseguiti in più tempi e con diverse modalità , interventi estemporanei di manutenzione e sostituzione degli elementi originari.

Il piano terra si articola in due ambienti abitabili oltre l'ingresso ed il bagno; è collegato al p. primo da una scala stretta e con la presenza di "piedi d'oca" che la rendono non comoda.

La altezza dell'abitazione varia : a piano terra è di cm.285 circa, mentre il p.primo è di cm. 275 circa ; la cantina ha una altezza di circa cm. 260 e la sovrastante soffitta varia da cm. 220 in colmo a cm. 130 circa in gronda . In quest' ultima non è stato possibile accedervi.

Il riscaldamento avviene al piano terra con stufa a pellets, mentre al p. primo non è presente di tipo fisso, perché forse eliminato quello originario; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma anch'esso scarso e di vecchia data, impianti privi ovviamente dei certificati di conformità .

I materiali interni di finitura dell'appartamento sono modesti, in parte rimediativi con materiali di risulta come per la pavimentazione della scala, del tutto disomogenea.

Anche le pavimentazioni dei vari ambienti risultano rifatti e non più gli originali, ma con ceramiche di recupero, di vario formato e colorazione.

Il bagno è in uso e dotato di ogni accessorio.

- Gli infissi sono in parte in alluminio ed in parte in legno ,con anche il vetro camera.
- Al portone di ingresso alla abitazione, originale a due ante è stato aggiunto altra porta in alluminio e vetro.
- Le pareti interne sono in parte intonacate "al civile" , con tinteggi anche di colorazione diversa.
- Le porte sono rimaste quelle originali di primo impianto , in legno e vetro.

Dal piano primo, mediante una piccola botola a soffitto , è presente un basso

sottotetto, non censito in quanto considerato appunto vano tecnico non fruibile, a cui non è stato possibile accedervi, mancando la scala.

Lo stato di conservazione complessivo dell'unità immobiliare è scarso .

L'area cortiliva è recintata sul fronte con rete metallica in cattivo stato di conservazione, con la dotazione di un cancelletto pedonale.

La pavimentazione è disomogenea e principalmente in ghiaia ; attraverso uno stretto passaggio a confine ,l'area cortiliva sul fronte è collegata a quella retrostante. Ivi è presente il fabbricato accessorio- anch'esso suddiviso in due .

E' praticamente al grezzo, privo di intonaco all'esterno e all'interno, ed utilizzato a cantina; il sottotetto è accessibile unicamente dall'esterno attraverso scala provvisoria verticale ed utilizzato a deposito.

7. Stato di possesso dell'immobile

La abitazione pare occupata non stabilmente dall'esecutato- o presumibilmente da terza persona, visto che il proprietario riferisce di vivere in Francia- e viene utilizzata da "ricovero" saltuario, vist per altro la scarsità dei mobilio e delle suppellettili.

8. Spese condominiali

Non risulta essere stato costituito condominio, e quindi non risultano spese derivanti.

9. 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 atto del 17/02/2025 rep. 596 a favore ed a carico dell'esecutato, trascritto in data 24/03/2025 ai nn. 8387/6110.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario concessione a garanzia di mutuo fondiario atto del 14/05/2009 rep. 11730/4012 , iscritto in data 21 maggio 2009 in virtu' di atto notarile pubblico per Notaio rep. 11730/4012 importo totale €. 73.500,00 durata 30 anni a favore di S.p.a.

Successivamente alla redazione della certificazione notarile- Relazione ventennale agli atti si desume che a cura del procedente è stata depositata la documentazione atta a dimostrare che è stata ripristinata la continuità delle trascrizioni , ai sensi dell'art. 2650 del Codice civile, nel ventennio; rilevandosi che è risultata trascritta accettazione di eredità in morte di (precedente proprietario) nato il 31.07.1926 e deceduto il 18.04.2004 e nata il 13.12.1934 e deceduta il 28.12.2007.

10. Lotto di vendita

Il lotto di vendita , comprensivo della abitazione, del terreno pertinenziale, e della cantina con soffitta collocate in un fabbricato separato , necessariamente deve essere considerato unico , non avendo i cespiti stessi una autonomia funzionale e catastale.

10.Regolarità e conformità edilizia .

Il fabbricato è di vecchio impianto anteriore al 1 settembre 1967 e non è stato rinvenuto agli atti nessuna licenza edilizia. Si specifica che siamo in attesa ,per essere precisi, di una risposta definitiva scritta dal Comune di Mirandola, che ad oggi non è arrivata, causa presumibilmente non la digitalizzazione delle pratiche vecchie.

Certamente possiamo rilevare in loco che state fatti sul fabbricato a più riprese, interventi edilizi, principalmente manutenzioni estemporanee, soprattutto all'interno, che non risultano appunto supportate agli atti da nessuna domanda o permesso, per quanto accertato ad oggi.

Nel caso il Comune di Mirandola ci comunicasse dopo il deposito peritale, di avere rinvenuto pratiche edilizie relative all'immobile, sarà cura dello scrivente integrare la presente relazione peritale, appena possibile.

Rispetto allo stato originario desumibile in loco e alle planimetrie catastali, si riscontrano alcune difformità ed in particolare al piano primo l'ambiente unico è stato frazionato in due locali separati- cucina e camera con letto-, mediante la edificazione di una nuova parete in muratura.

Si fa riferimento alla planimetria catastale ultima presentata in data 11/03/2009 prot. MO 0053195.

A ragione di quanto sopra si può ritenere che il compendio sia non conforme dal punto di vista urbanistico e catastale, dovendosi provvedere alla regolarizzazione mediante una presentazione di CILA o SCIA in sanatoria.

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 cosi detto "Accertamento di conformità" in base all'art.. 17 della Legge regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

12 Accertamento dell'esistenza di pratiche post- sisma – Mude- con riferim. all'Ordinanza commissariale n. 6 del 06/06/2025

In ossequio poi alle recenti disposizioni impartite dal G.E. relativamente all'accertamento di eventuali finanziamenti o agevolazioni derivanti dal sisma del 2012, che ha colpito il Comune di Mirandola e quelli limitrofi, accertiamo che non risulta essere stata avanzata alcuna richiesta dal proprietario e quindi non esiste pratica relativa Mude.

Per altro dalle indagini compiute in loco, rilevandosi ancora oggi all'esterno lo stato originario del fabbricato, questo non appare avere subito alcuna lesione imputabile all'evento sismico, che ha risparmiato questa zona limitata.

Non esistono quindi pratiche edilizie di ricostruzione degli anni 2012/2013 che richiamino e/o facciano riferimento , in generale ,agli eventi sismici del maggio 2012.

13. 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, nella località Mirandola (MO), zona extra urbana/frazioni,, in condizioni scarse.

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.t. e p.1° abitazione :

ingresso, vano scale, due c.letto ,			
servizio igienico : .	mq.92,00	1	mq.92 ,00

p.t. e p.1° basso comodo”

cantina, soffitta : mq. 24		½	mq.12,00
----------------------------	--	---	----------

Area cortiliva :	mq. 130,00	10%	mq.13,00
-------------------------	------------	-----	----------

Totale :			mq. 127,00
S.C. Superficie Commerciale :			mq. 127,00

In virtù delle indagini operate, il più probabile valore di mercato al metro quadrato risulta essere indicativamente pari ad : €. 600,00/mq.

Ciò comporta un valore complessivo pari a €.600,00/mq x mq. 127,00= €. 76.200,00

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% =

€.76.200,00 -5% = €. 72.390,00 .

A tale valore va poi detratto l'onere per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria e la regolarizzazione che si valuta complessivamente in €. 2.400,00

Da cui si ha :

€. 72.390,00 - €. 2.400,00 = €. 69.990,00 che si può arrotondare in €. 70.000,00

Valore della intera proprietà €. 70.000,00

Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo,li 14 ottobre 2025

L'esperto stimatore