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

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n°126/2021 E.I.

A CARICO DI:

RELAZIONE DI STIMA



CREDITORE PROCEDENTE:

Do Value spa (già Do Bank spa)

con Avv. Paolillo Roberto

Sommario

INCARICO 3
QUESITI 3
RISPOSTA AI QUESITI 4
VALUTAZIONE 9

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.ssa Giulia Lucchi ed ha prestato giuramento di rito per l'affidamento dell'incarico in data 11.08.2022, impegnandosi a depositare la presente relazione 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 22.12.2022.

QUESITI

1 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 i beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;
- se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;
- se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea

2 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:

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

2.2 una sommaria descrizione del bene;

2.3 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;

2.4 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;

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

2.6 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;

2.7 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 l'istanza 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'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 inoltre 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;

2.8 la 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;

2.9 l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.10 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.

RISPOSTA AI QUESITI

Effettuati i necessari approfondimenti, ed eseguito in data 18.11.2022 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 fornito dal Custode Giudiziario il certificato di stato civile dell'esecutato.

2 Premessa

Debitore esecutato:

- , nato a , C.F. , coniugato con .

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 24/03/2021, Numero di Repertorio 1149/2021.
Nota di trascrizione n° 15252/11070 del 19/05/2021,

- **Identificazione:**

Immobile 1 – Appartamento sito in Montecreto (MO) in via Vaccari 11, identificato catastalmente al foglio 32, particella 135, subalterno 2

- **Provenienza:**

L'immobile in oggetto è pervenuto al signor nato a il in virtù della successione della madre deceduta il (Uff. Reg. Pavullo den. 99 vol. 458 del 20/10/1978), e successivo atto di divisione Notaio Alvaro Bagatti del 09/03/1984 rep. 65951, trascritto il 23/03/1984 nn. 5519/4060.
Il signor è deceduto in data 13/02/2007 e non risulta trascritta alcuna successione o accettazione di eredità.

- **Confini:**

Locali accessori al Piano Terra
A Nord con ragioni terze o aventi causa, ad Est con ragioni terze o aventi causa, ad Ovest con ragioni terze o aventi causa, a Sud affaccio diretto su via L. Vaccari.

Appartamento al Piano Secondo
A Nord affaccio su area cortiliva ragioni terze o aventi causa, ad Est affaccio su area cortiliva comune e passaggio comune, ad Ovest con ragioni terze o aventi causa, a Sud affaccio su diretto su via L. Vaccari.

Soffitta e mansarda al Piano Sottotetto
A Nord affaccio su area cortiliva ragioni terze o aventi causa, ad Est affaccio su area cortiliva comune, ad Ovest con ragioni terze o aventi causa, a Sud affaccio diretto su via L. Vaccari.

2.2 Sommaria descrizione del bene;

- **Descrizione:**

Oggetto del presente pignoramento è la piena proprietà di:

- Un appartamento sito al piano secondo con ingresso da vano scala comune composto da soggiorno/sala da pranzo con cucinotto, disimpegno, bagno, due camere da letto e ripostiglio;
- Soffitta e mansarda site al piano terzo sottotetto con accesso da vano scala interno;
- Due locali al Piano Terra ad uso legnaia/deposito.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato residenziale, disposto su 3 piani fuori terra più sottotetto, sito in via Vaccari 11 a Montecreto (MO).

L'immobile si trova in un contesto residenziale con una buona accessbilità ai servizi che offre il comune di Montecreto.

Il vano scale che serve l'unità residenziale in oggetto da accesso ad ulteriore unità abitativa al piano terra.

L'edificio residenziale presenta finiture esterna in sasso facciavista ed intonaco, con copertura a falda in legno e manto in laterizio.

Internamente l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica o cotto nella zona giorno, disimpegni e bagno, mentre le camere da letto hanno pavimento in legno.

Le restanti finiture presentano le tipologie tipiche dell'architettura di montagna, con tramezze divisorie in laterizio, porte e finestre in legno e rivestimenti in ceramica.

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

Ad una analisi visiva non si presentano altri particolari elementi di degrado.

- **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 la seguente superficie commerciale:

Tipologia immobile	Superficie (mq)	Indice	Superficie commerciale (mq)
Appartamento P2	Circa 137	1,00	137
Balcone P2	Circa 6,4	0,30	1,92
Locali PT	Circa 60	0,50	30
Soffitta P3	Circa 59,3	0,30	17,8
Mansarda P3	Circa 55,80	0,50	27,9
Totale mq (arrotondati alle unità per eccesso)			**215 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;

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

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;

Trattasi di unità immobiliare all'interno di edificio vincolato, classificato dallo strumento urbanistico a *"Restauro e risanamento conservativo di tipo B"*

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 Montecreto, l'ufficio tecnico ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia n. 583/93 prot. 280 del 16/11/1992, rilasciata il 10/02/1993 dal Comune di Montecreto per il rifacimento pavimentazione interna, parte di intonaco, tinteggiatura e camino;

Non essendo stato possibile reperire la licenza o la concessione edilizia della realizzazione del fabbricato, si fa riferiemento alla planimetria catastale come stato legittimato. A seguito del sopralluogo effettuato lo stato rilevato risulta non conforme alle planimetrie catastali, in quanto è presente un ulteriore livello sottotetto, oltre ad altre lievi difformità al piano secondo classificabili come tolleranze esecutive come indicato dall'art. 19bis della L.R. 23/2004, in particolare diverso posizionamento della porta del bagno.

2.7 Opere abusive

Come evidenziato al punto precedente, non risulta legittimato il livello sottotetto. Trattandosi di edificio vincolato, classificato dallo strumento urbanistico a *"Restauro e risanamento conservativo di tipo B",* un'eventuale sanatoria o ripristino dello stato dei luoghi andando a demolire il livello sottotetto, dovrà essere valutato a seguito di un approfondimento storico che

metta in luce la costruzione originaria e le eventuali superfetazioni e sottoposto alle commissioni proposte.

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	08/01/1997			Cassa di Risparmio di Reggio Emilia	Ipoteca volontaria n.99	
2	08/01/1997			Cassa di Risparmio di Reggio Emilia	Ipoteca volontaria n.100	
3	25/10/2016	4636	25690	Cassa di Risparmio di Reggio Emilia	Ipoteca di rinnovo n.99	41.316,55 €
4	25/10/2016	4637	25691	Cassa di Risparmio di Reggio Emilia	Ipoteca di rinnovo n. 100	67.139,40 €

Trascrizioni:					
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo
1	19/05/2021	11070	15252	FINO 1 SECURITISATION SRL	Pignoramento immobiliare
Osservazioni:		No			

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 secondo piano con soffitta e mansarda al piano sottotetto e locali accessori al piano terra, così individuati :

appartamento P2 foglio 32, mappale 135 sub 2

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 carattestiche peculiari dei beni.

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 disponibiità e situazioni offerte dal mercato, stimando il valore al mq dell'immobile in 600,00 €, da cui il valore totale risulta:

600,00 €/mq x 215 mq = 129.000,00 €

Per quanto necessario al fine di legittimare il fabbricato per gli elementi rilevati al punto 2.7 – Opere abusive, comprensivi di tutte le spese tecniche, eventuali costi di ripristino e sanzioni, si stima la base di esperienze analoghe un costo pari a circa 15.000 € comprensivi di oneri di legge.

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%:

114.000,00 € x 0.97 = 110.580,00 € arrotondato a 110.500,00 €

Si definisce quindi il

PREZZO BASE D'ASTA in € 110.500,00

(centodiecimilacinquecento,00 euro)

per

Lotto UNICO – appartamento al piano secondo con locali di servizio al piano terra e soffitta e mansarda al piano sottotetto

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico.

Modena, lì 22/11/2022

Il tecnico

Ing. Francesco Bursi



Allegato 1 – Visure catastali

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/09/2022 Ora: 12.19.58 Segue
Visura n.: T161074 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2022

Dati della richiesta	**Comune di MONTECRETO (Codice: F484)**
	Provincia di MODENA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 32 Particella: 135 Sub.: 2**

INTESTATO

(1) Proprieta' 1/1

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	135	2			A/3	2	6,5 vani	**Totale: 135 m² Totale: escluse aree scoperte**: 134 m²**	**Euro 352,48 L. 682.500**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA VACCARI n. 14 Piano T - 2											
Notifica				**Partita**	76			**Mod.58**	-			

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune F484 - Foglio 32 - Particella 135

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	135	2			A/3	2	6,5 vani		**Euro 352,48 L. 682.500**	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA VACCARI n. 14 Piano T - 2											
Notifica				**Partita**	76			**Mod.58**	-			

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/09/2022 Ora: 12.19.58 Fine
Visura n.: T161074 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/09/2022

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		32	135	2			A/3	2	6,5 vani		L. 572	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo	VIA VACCARI n. 14 Piano T - 2											
Notifica				**Partita**	76			**Mod.58**	-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 09/03/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.
1
DATI

Situa

N.
1
DATI

atti

Situa

N.
1
2
3
4
DATI

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono 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).