

**TRIBUNALE DI MODENA**

\*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva immobiliare n. 181/2018 + n. 40/2023**

contro

con l'Avv. Meri Baraldi

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO**

\*\*\*\*\*

**INCARICO**

Il sottoscritto Arch. Andrea Buggini, con studio tecnico in Modena, Via Gherarda n. 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 327, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, già nominato perito stimatore nella presente procedura, procede all'aggiornamento perizia così come disposto dal Sig. Giudice nel verbale d'udienza in data 20/12/2023.

**RELAZIONE**

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

\*\*\*\*\*

**BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

**Porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione, site in Comune di**



**Soliera, Via Dei Caduti n. 314, costituite da:**

- appartamento al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, due camere, bagno ed un balcone;
- locali al piano terzo-sottotetto destinati ad uso soffitta-stenditoio-lavanderia, ai quali si accede attraverso un vano scala in proprietà esclusiva che dal piano secondo porta al piano sottotetto;
- cantina ed autorimessa al piano terra in corpo staccato.
- oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

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

#### CATASTO dei FABBRICATI

##### **foglio 35**

**mapp 391 sub 10 graffato al mapp. 392 sub 11** – Via Dei Caduti n. 314 - p. T-2-3 – cat. A/2 - cl. 2 – vani c. 6 - rendita € 449,32

**mapp 475 sub 3** – Via Dei Caduti n. 314/C - p. T – cat. C/6 - cl. 8 – cons. c. mq. 10 - rendita € 35,64

**mapp 392 sub 10** – Via Dei Caduti n. 314 - p. 2-3 – cat. C/2 - cl. 4 – cons. c. mq. 19 - rendita € 24,53

Inoltre l'elaborato planimetrico riporta:



**mapp. 391 sub 9:** bene comune non censibile lavanderia comune ai subalterni dei mapp. 391 e 392

**mapp. 392 sub 8:** bene comune non censibile corte comune a tutti i subalterni dei mapp. 391- 392 – 475

**mapp. 392 sub 9:** bene comune non censibile ai subalterni dei mapp. 391- 392 (ingresso vano scale, ripostiglio sottoscala e vano scale da terra fino terza rampa compresa)

La planimetria della cantina mapp. 391 sub 10 non risulta corrispondente allo stato dei luoghi in quanto l'apertura di accesso è ampliata.

Nel proseguo verrà detratto l'importo presuntivo ritenuto congruo per la variazione catastale della suddetta planimetria.

Inoltre i locali comuni posti al piano primo, sovrastanti il corpo di fabbrica separato, non risultano accatastati.

(vedasi documentazione catastale allegata).

## **CONFINI**

L'appartamento confina con corte condominiale da più lati, salvo se altri e più recenti.

Il piano terzo-sottotetto confina con corte condominiale da più lati, salvo se altri e più recenti.

La cantina confina con sub 9, corte condominiale, ragioni di cui al mapp. 391 sub 8, salvo se altri e più recenti.

L'autorimessa confina con ragioni di cui al mapp. 391 sub 7, ragioni di cui al mapp. 475 sub 2 e corte condominiale, salvo se altri e più recenti.

## **DESCRIZIONE**



L'immobile è posto in zona prettamente residenziale, sufficientemente comoda agli esercizi commerciali ed ai servizi in genere.

Urbanizzazioni complete.

La scala condominiale è rivestita in marmette; ringhiera in ferro e corrimano in legno.

L'area cortiliva comune è pavimentata in parte con battuto di cemento, in parte con palladiana di porfido, in parte con zone a verde ed aiuole, con presenza di alberature a medio e alto fusto.

Caratteristiche costruttive	
Struttura portante verticale	<input type="checkbox"/> mista cemento armato e muratura <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Muratura di laterizio <input type="checkbox"/> Prefabbricata <input type="checkbox"/> Altro: .....
Copertura	<input checked="" type="checkbox"/> Latero-cemento <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Piana - A terrazza praticabile <input type="checkbox"/> Piana - A terrazza non praticabile <input checked="" type="checkbox"/> A tetto a falde inclinate; lattronerie in lamiera preverniciata
Tamponature esterne	<input type="checkbox"/> Muratura intonacata <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: .....	
<b>Serramenti esterni</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> Vetri semplici <input type="checkbox"/> Vetro camere <input checked="" type="checkbox"/> Altro: persiane avvolgibili in pvc	
<b>Porte interne</b>	<b>Porte interne</b>	<b>Porta ingresso</b>
	<input type="checkbox"/> Legno: massiccio noce <input checked="" type="checkbox"/> Legno tamburato <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> Blindato <input type="checkbox"/> Altro: .....	<input checked="" type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Legno e vetri <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> Altro: Legno e vetro
<b>Pavimenti interni</b>	<b>Zona giorno</b>	<b>Zona notte</b>
	<input checked="" type="checkbox"/> piastrelle in ceramica <input type="checkbox"/> Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> Cotto <input type="checkbox"/> marmette <input type="checkbox"/> Moquette o simili <input type="checkbox"/> Parquet <input type="checkbox"/> Gomme o sintetici <input type="checkbox"/> Altro: balcone in gres rosso	<input checked="" type="checkbox"/> Piastrelle in ceramica <input type="checkbox"/> palladiana di marmo <input type="checkbox"/> marmette <input type="checkbox"/> ceramica <input type="checkbox"/> Moquette o simili <input type="checkbox"/> Parquet <input type="checkbox"/> Gomme o sintetici <input type="checkbox"/> Altro: listoni di abete grezzo
<b>Altre informazioni:</b>	Il bagno è dotato delle normali ed indispensabili apparecchiature sanitarie, con pavimenti e rivestimenti in ceramica.	
<b>Riscaldamento</b>		<input type="checkbox"/> NO assente
<input type="checkbox"/> centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ghisa -	<input type="checkbox"/> gasolio
<input checked="" type="checkbox"/> autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> caldaia Immergas Maior Eolo a tiraggio forzato	<input type="checkbox"/> gasolio
<b>Impianto idrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>Impianto elettrico</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI del tipo sottotraccia da verificare e porre a norma	<input type="checkbox"/> NO

Tutti gli impianti risultano da verificare e/o porre a norma.



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

La cantina e l'autorimessa si trovano in corpo di fabbrica separato con accesso dall'area cortiliva comune.

Presentano struttura in muratura, porte in lamiera verniciata, pavimenti in battuto di cemento, punto luce; il piano superiore è composto da locali comuni destinati a depositi occasionali, non accatastati.

Il piano terzo sottotetto presenta pavimenti in marmette, ceramica e battuto di cemento; porte in legno verniciato con specchiature a vetri.

(vedasi fotografie allegate)

### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dalla comproprietaria esecutata e relativi familiari.

### **SPESE CONDOMINIALI**

Non risulta costituita amministrazione condominiale, pertanto non si hanno informazioni sui costi di gestione.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Nelle relazioni notarili ventennali in atti nel fascicolo dell'Esecuzione 181/2018 + 40/2023 si riportano le seguenti formalità:

- iscrizione n. 39022/9024 del 17/12/2008 nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa – contro



- iscrizione n. 1050/146 del 20/01/2016 ipoteca legale nascente da iscrizione a ruolo del 15/01/2016 rep. 879/7016 – a favore Equitalia Centro Spa – contro
- iscrizione n. 31873/5439 del 15/12/2017 atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 04/06/2017 rep. 2648/2107 – a favore Italfondiaro Spa – contro
- trascrizione n. 13602/9323 del 18/05/2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 04/04/2018 rep 1802/2018 – a favore Credit Agricole Cariparma Spa – contro
- trascrizione n. 38027/26140 del 20/12/2019 domanda giudiziale divisione giudiziale – atto giudiziario n. 181/2018 del 30/10/2019 – a favore e contro
- trascrizione n. 9470 part. del 8/05/2023 nascente da verbale di pignoramento immobiliare – a favore Ortles 21 Srl – contro

(vedasi allegati)

### **PROVENIENZA**

I beni in esame sono pervenuti alle parti esegutate per la quota indivisa di 1/2 ciascuno con atto di compravendita a ministero Dott.ssa Fortunata Mattera, Notaio iscritta al Ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Modena, repertorio 902/474 del 10/12/2008, trascritto il 17/12/2008 ai nn. 39021/23093.

(vedasi allegato).



## **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Le parti comuni, gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nell'atto di provenienza allegato, al quale si rimanda per la lettura integrale.

## **DATI EDILIZI**

Il fabbricato di cui sono parte le porzioni in esame risulta costruito in data anteriore al 01/09/1967.

Da accesso effettuato presso il Comune di Soliera sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- nulla osta per esecuzioni lavori edili prot. n. 1489 pratica 252 del 28/03/1958;
- autorizzazione di abitabilità dal 31/12/1959 rilasciata il 02/01/1960;
- comunicazione di avvenuta realizzazione abusiva di opere di minore entità in assenza di titolo abilitativo prot. n. 13084 pratica 9/08 del 10/09/2008;
- S.C.I.A. in sanatoria n. 86/18 n. 0004675 del 31/03/2018;

Si è rilevata difformità consistente nel cambio d'uso da lavanderia a bagno nel piano sottotetto.

Per la regolarizzazione edilizia si ritiene debba essere ripristinato lo stato dei luoghi legittimato, con un importo di spesa presunto indicativo di € 6.000,00, che verrà nel seguito detratto dalla stima.

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.

## **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**



Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che le porzioni immobiliari di cui si tratta sono contraddistinte da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la distribuzione degli spazi interni, la presenza di cantina ed autorimessa, la presenza di locali accessori al piano sottotetto.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato di appartenenza, l'obsolescenza degli impianti in genere da porre a norma, il mediocre stato manutentivo e di conservazione, la scarsa tipologia architettonica, la contrazione del mercato immobiliare in seguito al perdurare della crisi del settore.

Per quanto sopra scarsa dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

### **COMPUTO METRICO**

La superficie commerciale degli immobili è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni, quelli esterni perimetrali; il sottotetto per 1/3; il balcone ed i muri in comune al 50%.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

appartamento, sottotetto: ca. mq. 115,00

cantina: ca. mq. 11,40

autorimessa: ca. mq. 11,00

### **STIMA DEI BENI**

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.



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 ed il fine per cui è disposta la stima, visti i valori editi dalla Banca Dati OMI dell' Agenzia delle Entrate, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza delle parti comuni come per legge e provenienza.

#### VALUTAZIONE

appartamento, sottotetto:

ca. mq. 115,00 x €/mq. 900,00 = € 103.500,00

cantina :

ca. mq. 11,40 x €/mq. 400,00 = € 4.560,00

autorimessa;

ca. mq. 11,00 x €/mq. 500,00 = € 5.500,00

totale € 113.560,00

-a detrarre costi presunti per

variazione catastale planimetria

mapp. 391 sub 10 € 750,00



-a detrarre costi presunti per opere di  
ripristino regolarità edilizia € 6.000,00  
sommano € 106.810,00

A detrarre abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari  
calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di  
garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute  
(10% del valore suindicato)

€ 106.810,00 x 0,90 = € 96.129,00

A detrarre abbattimento forfettario per eventuali maggiori  
costi/oneri/oblazioni per la regolarizzazione edilizia e catastale, anche per  
parti comuni (5% del valore suindicato)

€ 96.129,00 x 0,95 = € 91.322,00

ed in arrotondamento

**IMMOBILI LOTTO UNICO: € 91.000,00**

**Valore della quota di spettanza pari a 1/2 del comproprietario IBOJO**

**ABIOLA ABAYOMI = € 45.500,00**

**Valore della quota di spettanza pari a 1/2 del comproprietario IBOJO**

**LUCY OMOYENI = € 45.500,00**

\*\*\*\*\*

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 09/02/2024

Il C.T.U.

Arch. Andrea Buggini

