

GEOM. LUCA BARBIERI
via Erri Billò, 38
41049 - FORMIGINE (MO)
Partita IVA: 03131350369
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X
Telefono: 059550323 - Fax: 059550323
e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com
PEC: luca.barbieri@geopec.it

Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 133/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro

PREMESSE

In data 30 maggio 2023, il sottoscritto Geometra Luca Barbieri, con studio in Formigine (MO), via Erri Billò n. 38, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n. 2754, a seguito di nomina accettata in data 9 giugno 2023 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di immobili siti in Comune di Pievepelago (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

QUESITO 1

DIRITTI REALI

piena proprietà in capo al sig. _____, per quote pari ad 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

piena proprietà in capo al debitore dei beni immobili siti in Comune di Pievepelago (MO), via Casoni, censiti al NCEU di detto Comune, foglio 11:

mappale 418 sub. 36, cat. A/2 Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 307,29;

mappale 418 sub. 22, cat. C/6 Classe 8, Consistenza 15 mq, Rendita: Euro 59,65; mappale 418 sub. 21, cat. C/2 Classe 4, Consistenza 21 mq, Rendita: Euro 62,90;
oltre a
mappale 418 sub. 35, BCNC esclusivo del mapp.418 sub.36

LOTTI

I beni pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano e per le loro caratteristiche, non risultano divisibili e ai fini della redazione della presente perizia saranno stimati in unico lotto.

QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Pievepelago frazione San Andrea Pelago, via Casoni, di seguito catastalmente identificate:

NCEU, foglio 11

- Mappale 418 sub. 36, cat. A/2: Abitazione ubicata a piano terra composta da ingresso su pranzo soggiorno, cucina, disimpegno, wc, camera da letto, ripostiglio, soffitta e terrazza;
- mappale 418 sub. 22, cat. C/6: box auto ubicato al piano interrato;
- mappale 418 sub. 21, cat. C/2: cantina ubicata al piano interrato;
- mappale 418 sub. 35 BCNC esclusivo del mapp.418 sub.36, area verde.

CONFINI

La proprietà confina a nord est e sud ovest con ragioni di cui al mapp. 418 sub 38 e 418 sub 42, a sud con ragioni condominiali e ad est con corsello di accesso pubblico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame risultano allibrate all'Agencia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Pievepelago, giuste le risultanze come segue:

Catasto dei fabbricati al foglio 11

- mappale 418 sub. 36, cat. A/2 Classe 1, Consistenza 3,5 vani, Rendita: Euro 307,29;
- mappale 418 sub. 22, cat. C/6 Classe 8, Consistenza 15 mq, Rendita: Euro 59,65;
- mappale 418 sub. 21, cat. C/2 Classe 4, Consistenza 21 mq, Rendita: Euro 62,90
- mappale 418 sub. 35 BCNC esclusivo del mapp.418 sub.36

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che le consistenze di cui al mapp. 418 sub. 36-22-21 risultano conformi nei dati di identificazione catastale, non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agencia delle Entrate.

Il BCNC esclusivo di cui al mapp. 418 sub 36 risulta correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico.

DESCRIZIONE

Il sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 02 ottobre 2023 in presenza di delegato del custode giudiziario e del proprietario Sign.

La proprietà consta in una porzione abitativa ubicata a piano terra con box auto e cantina in seminterrato, ubicati in uno dei 5 edifici plurifamiliari (denominato C2) che costituiscono il complesso immobiliare in zona turistico residenziale, località San Andrea Pelago, via Casoni, comune di Pievepelago.

L'edificio consta di un seminterrato comune agli edifici adiacenti (C1), dove sono ubicati box auto, cantine, locali accessori e due piani fuori terra, dove sono ubicate le unità abitative.

Il seminterrato è stato costruito con muri in cemento armato e solai in c.a.p. mentre fuori terra le strutture portanti e tamponature sono in muratura ordinaria intonacata e tinteggiata, i solai intermedi in laterocemento intonacato e la copertura in struttura lignea e sovrastante copertura in manto di tegole.

L'abitazione comprende una zona ingresso su soggiorno con camino, confinante con cucina, soffitta e disimpegno, dal quale si accede a bagno cieco, camera e ripostiglio.

L'accesso esterno avviene dal giardino posizionato a quota inferiore, tramite una scala che sbarca su un'ampia terrazza delimitante l'abitazione su tre lati.

Dalla terrazza si accede al soggiorno tramite due porte sul lato sud est e nella camera da letto da una ulteriore, sul lato sud ovest.

Il calpestio è pavimentato in ceramica dell'epoca di costruzione, i rivestimenti di bagno e cucina sono in maiolica, anch'essa dell'epoca di costruzione dell'immobile; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori chiari.

Il bagno presenta sanitari in maiolica e rubinetterie ordinarie.

Il locale soffitta presenta le stesse finiture dei locali abitativi, ad eccezione del solaio in struttura lignea inclinata, corrispondente alla copertura del fabbricato, sulla quale è presente una finestra; inoltre risulta rivestita in perlinatura di legno la parete più bassa, opposta all'accesso al locale;

Le dotazioni impiantistiche comprendono impianto idrotermosanitario sottotraccia con riscaldamento alimentato a gas gpl tramite fornitura in serbatoio esterno al fabbricato, per l'assenza della rete metano in zona.

Il generatore di calore era originariamente una caldaia, ubicata nel vano tecnico esterno, attualmente rimossa e sono stati installati terminali di calore alimentati da rete elettrica, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno sempre elettrico.

Impianto elettrico sottotraccia sono presenza di un numero di prese e punti luce sufficienti per la normale usabilità degli ambienti domestici.

Non sono state rilevate certificazioni di conformità degli impianti.

I locali accessori relativi a cantina e box auto, ubicati nel paio seminterrato, presentano finiture allo stato grezzo, con pavimento in battuto di cemento e muri in c.a. non intonacati, hanno porta e portone basculante d'accesso in lamiera e sono predisposte per l'illuminazione.

L'unica apertura presenta in cantina non è dotata di serramento.

Lo stato di conservazione interna dell'abitazione non è buono e necessita di interventi manutentivi, per effetto di fenomeni di risalita di umidità in diverse pareti interne con fioriture e parziali distacchi dei rivestimenti murari.

L'unità necessita di interventi di verifica e messa a norma delle dotazioni impiantistiche e sostituzione dei serramenti.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca di euro 170.000 (centosettantamila) iscritta a Modena il 18.5.2015 al n. 1643 part. a favore di _____, a garanzia di un mutuo di euro 85.000 concesso con atto rogato notaio Cristiani in data 15.5.2015, rep.16769/9910;

- pignoramento trascritto a Modena il 16.10.2020 al n.17145 part. a favore del _____, codice fiscale _____; nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Modena - UNEP -in data 21.9.2020, rep.3551;
- ipoteca giudiziale di euro 9.999,99 (di cui euro 5.021,49 per capitale) iscritta a Modena il 26.4.2022 al n.2209 part. a favore del _____, codice fiscale _____; nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Modena in data 29.6.2020, rep.1985/2020;
- pignoramento trascritto a Modena l'1.6.2022 al n.12277 part. a favore del _____, codice fiscale 94137840362; nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Modena - UNEP - in data 12.5.2022 rep.3206;
-

PROVENIENZA

All'esecutato _____ l'immobile è pervenuto in proprietà con atto rogato notaio _____ in data 18.2.1990, rep. 411/146, trascritto a Modena il 5.3.1990 n.3127 part.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il compendio immobiliare di cui sono parte le u.i. pignorate risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi, relativamente alla costruzione dei villini C1-C2:

- richiesta di concessione edilizia del 25/05/1985 prot. 1756
- concessione edilizia n. 127 del 22/01/1986 rilasciata dal comune di Pievepelago;
- autorizzazione n. 5169 di prot. gen. e n. 128 di prot. Sismico del 08/01/1986 rilasciata dal servizio Servizio Provinciale Difesa Del Suolo Risorse Idriche e Risorse Forestali Modena.
- E' stata dichiarata la fine lavori parziale in data 07/12/1989 per le sole u.i. ubicate al piano primo; non risultano comunicazioni di fine lavori per le unità al piano terra (villino C2), oggetto di pignoramento.
- E' stato soggetto a visita ispettiva per il rilascio dell'agibilità in data 21/03/1990 prot. 1250 del 23/03/1990 per le sole unità relative al piano primo ricevendo parere non favorevole; non risultano richieste di agibilità per gli immobili al piano terra (villino C2) oggetto di pignoramento e relativi locali accessori al piano seminterrato (box auto e cantina).

Si precisa che non è stata rinvenuta la copia della concessione edilizia 127 del 25/05/1985 ma in fase di consultazione si è rilevata una comunicazione del comune, in data 14/06/2010 prot. 3826, in risposta ad istanza per CTU, nella quale viene attestata l'esistenza di "documenti nonché atti pubblici ed allegati, da cui si desume che la Concessione per eseguire attività edilizia n. 127 del 22/01/1986 relativa alla costruzione di villino nella lott.ne denominata "Immobiliare Casoni Prima" è stata regolarmente rilasciata";

Nella medesima comunicazione si riscontra inoltre che "per definire ed ottenere l'abitabilità-conformità edilizia dell'immobile di cui sopra, è necessario che sia prodotta la seguente documentazione:

- scheda Tecnica Descrittiva;
- Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato;
- Certificato finale di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco.
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica;
- Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90. Nelle dichiarazioni ciascuna impresa installatrice dovrà certificare di aver eseguito l'impianto utilizzando materiali certificati e messi in opera a regola d'arte;

- Richiesta di accatastamento, quando previsto, ovvero documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione in catasto ai fini delle normative vigenti."

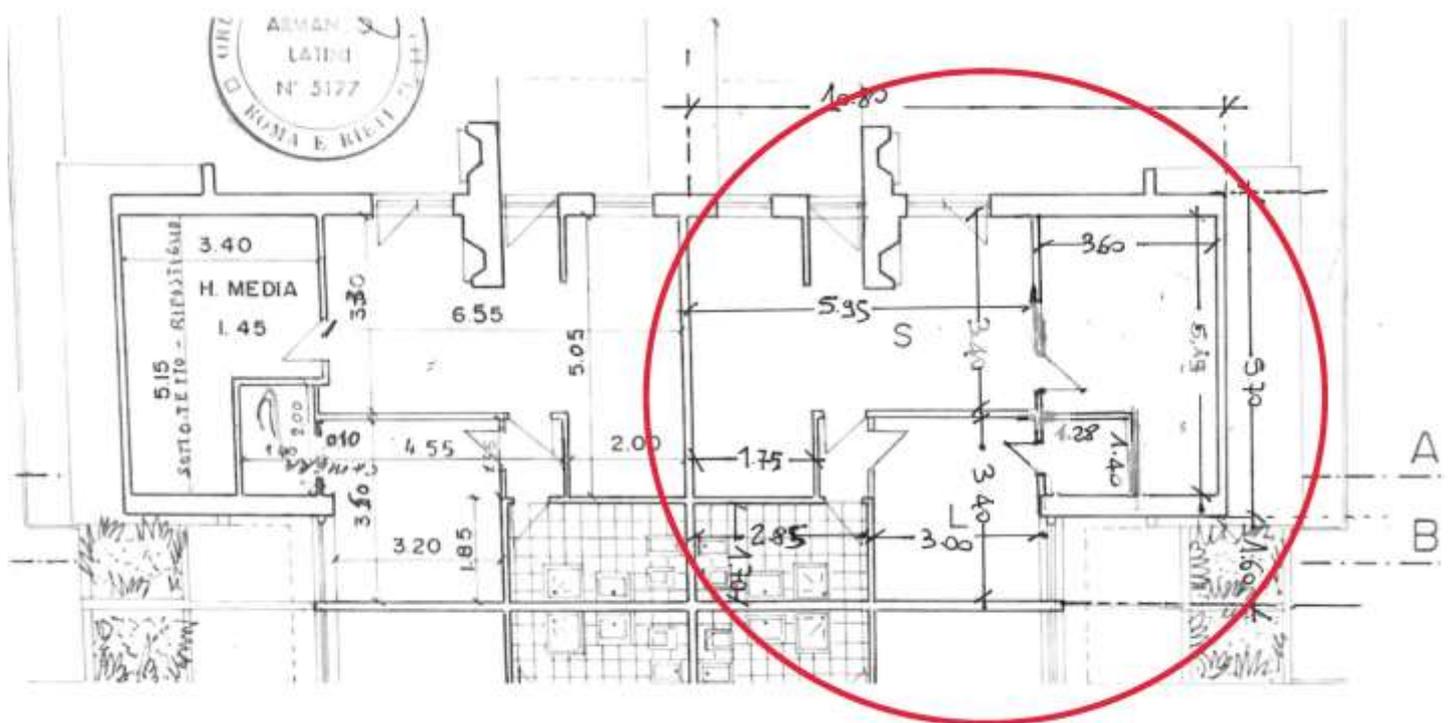
Occorre inoltre specificare che la fine lavori parziale in data 07/12/1989 contemplava, nell'oggetto della comunicazione, l'esistenza di una variante alla concessione 127/1986, della quale non sono stati riscontrati elaborati progettuali e concessori in fase di visura presso gli uffici comunali preposti.

Come riferimento progettuale per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con il progetto concesso si assume la concessione edilizia n. 127 del 22/01/1986 e relativo dimensionamento tipo indicato negli elaborati grafici, rispetto i quali si sono riscontrate le seguenti difformità:

piano terra: locali abitativi di cui al mappale 418 sub. 36:

diversa distribuzione interna con variazione di dimensione e superficie di alcuni locali; di seguito si propone una planimetria fuori scala con la rappresentazione dello stato di fatto e relativo dimensionamento dei locali come rilevato in fase di sopralluogo, affiancata al dimensionamento tipo del progetto.

Piano terra - locali abitazione



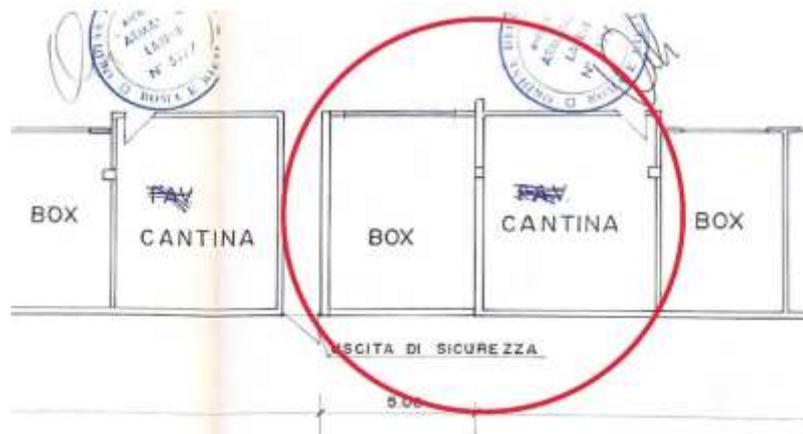
Piano seminterrato: locali accessori di cui al mapp. 418 sub 21 (cantina) e sub 22 (box auto)

Posizionamento invertito in pianta rispetto all'elaborato progettuale e diverso dimensionamento dei locali.

La cantina presenta un disimpegno in accesso e una finestra sul muro perimetrale esterno.

Di seguito si propone una planimetria fuori scala con la rappresentazione dello stato di fatto e relativo dimensionamento dei locali come rilevato in fase di sopralluogo, affiancata al dimensionamento tipo del progetto.

Stato di fatto concessionato



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Stato di fatto rilevato



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

Per quanto sopra citato e premesso, si ritiene che per ottenere l'agibilità dell'unità abitativa e relativi accessori occorra:

- 1) Pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione e dimensionamento dei locali relativi alle tre u.i., con scia in sanatoria ai sensi dell'art. 16 comma 1 bis della legge regionale 23/2004; si presume una spesa di € 1.500,00
- 2) Certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato per la quale si presume una spesa di € 2.000,00
- 3) Certificato finale di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei vigili del fuoco.

- 4) Dichiarazione di conformità dell'impianto termico e dell'isolamento termico, ai fini del contenimento dei consumi energetici e della certificazione energetica;
- 5) Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90.
- 6) Redazione SCEA (segnalazione certificata edilizia agibilità) per la quale si presume una spesa di € 1.000,00

Risultano di difficile determinazione gli oneri derivanti dalle attività di cui ai numeri 3-4-5 per le seguenti ragioni:

3) La certificazione di prevenzione incendi comprende l'intero piano seminterrato, deve pertanto essere acquisita a livello condominiale e la relativa spesa ripartita per millesimi di proprietà, per cui non è attualmente determinabile la spesa incidente sulle u.i. pignorate; Dalle informazioni acquisite presso l'amministratore condominiale, attualmente vige il divieto di parcheggiare veicoli nei box auto.

4-5) Le dichiarazioni di conformità di impianti e isolamento termico presuppongono ulteriori verifiche ed eventuali lavorazioni la cui incidenza economica non è attualmente determinabile.

Per tali ragioni, oltre all'aspettata spesa per le attività di cui alle voci 1-2-6, complessivamente stimate in € 4.500,00, si procederà a titolo cautelativo, alla stima dell'unità immobiliare considerando un ulteriore deprezzamento del 10 %.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

Comune: PIEVEPELAGO (MO)

Frazione: San Andrea Pelago

Dati catastali: Fg. 11, num. 418, sub. 36, num. 418, sub. 22, num. 418, sub. 21

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	47,05	100%	47,05
Sottotetti praticabili	25,57	25%	6,39
Locali tecnici	1,60	15%	0,24
Terrazze scoperte	66,14	25%	16,54
Giardini esclusivi di ville e villini	79,72	5%	3,99
Cantine non collegate ai vani principali	23,90	25%	5,98
Box auto non collegati ai vani principali	14,70	50%	7,35
Superficie commerciale totale, m²			87,54

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto.

Si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio, applicando opportuni coefficienti di differenziazione e attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, per beni di caratteristiche simili.

Le informazioni sono state reperite da Agenzie immobiliari nel Comune di Pievepelago, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Pievepelago (1° semestre 2023), Zona E 3 suburbana/frazione di Sant'Andrea Pelago,

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,05
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,30
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Mediocre	0,90
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza generatore di calore	0,95
IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto	0,95
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,03
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	0,98
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	0,74

VALORI DI MERCATO RILEVATI	minimo	massimo	medio
Valore OMI (1° semestre 2023)	€ 840,00	€ 1.150,00	€ 995,00
Valore borsini immobiliari	€ 850,00	€ 1.000,00	€ 925,00
Agenzie immobiliari	€ 750,00	€ 1.100,00	€ 925,00
Valore medio unitario al m²	€ 813,33	€ 1.083,33	€ 948,33

Valore stimato: € 61.432,44 = € 948,33 x 0,74 x m² 87,54

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
sanatorie edilizie e agibilità	€ 4.500,00
Ulteriore deprezzamento € 61.432,44 x 10%	€ 6.143,24
Totale	€ 10.643,24

Valore stimato detratti adeguamenti: € 61.432,44 - € 10.643,24 = **€ 50.798,82**

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 51.000,00
<i>(euro cinquantaduemila)</i>

QUESITO 3

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento dei sopralluoghi non risultava occupato.

SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione del condominio, ha inviato Riparto delle spese relativo ad esercizio ordinario, dal 01/02/2023 al 31/01/2024, dal quale risulta in capo agli immobili pignorati un importo complessivo non versato pari a complessivi € 6.481,38 di cui € 5.972,71 derivanti da saldi di esercizi precedenti

CANONE DI LOCAZIONE E AFFITTO

canone di locazione ritenuto congruo per gli immobili pignorati risulta essere di:

abitazione di cui al Fg. 11, num. 418, sub. 36: **€/annui 4.000,00**

box auto di cui al Fg. 11, num. 418, sub. 22 : **€/annui 500,00**

Cantina di cui al Fg. 11, num. 418, sub. 22 : **€/annui 550,00**

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Nessuno a conoscenza.

QUESITO 4

IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui si trovano e per caratteristiche intrinseche non risultano divisibili e si è proceduto alla stima come unico lotto immobiliare.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del giudice per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

A - RIMOZIONE DATI SENSIBILI

A1 - SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C1 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO AMMINISTRATIVA

C2 - SITUAZIONE IPOCATASTALE

C3 – PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI

Il perito Estimatore

Geom. Luca Barbieri