

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELEGATO: AUSIELLO UMBERTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 318/2021
PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI SESTOLA



ARCHITETTO

MATTEO BOTTI



COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI COME DA art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di iscrizione di una ipoteca volontaria che è stata trascritta in data antecedente di almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento. In particolare il primo atto menzionato nella certificazione notarile, risale all'anno 1985.

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 15/12/2005 - Registro Particolare 23903 Registro Generale 40099 Pubblico ufficiale BON GIAMPAOLO Repertorio 190904/7850 del 12/12/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 15/12/2005 - Registro Particolare 9799 Registro Generale 40100 Pubblico ufficiale BON GIAMPAOLO Repertorio 190905/7851 del 12/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/10/2006 - Registro Particolare 22457 Registro Generale 36466 Pubblico ufficiale BON GIAMPAOLO Repertorio 192981/8280 del 02/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 15584 Registro Generale 25108 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 5297 del 26/03/2008 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 23/04/2014 - Registro Particolare 6879 Registro Generale 9053 Pubblico ufficiale BON GIAMPAOLO Repertorio 197154/11165 del 07/04/2014 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Nota disponibile in formato elettronico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 06/10/2021 - Registro Particolare 22304 Registro Generale 31165 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 3143 del 15/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 6605 Registro Generale 9165 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PRATO Repertorio 2044 del 24/03/2015 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

Il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa afferente il fabbricato condominiale al cui interno sono presenti gli immobili oggetti di pignoramento. La documentazione catastale ad integrazione di quanto depositato fa parte degli allegati a questa perizia.

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono identici a quelli riportati nella certificazione notarile sostitutiva.

Si precisa che gli immobili oggetto del pignoramento sono in esclusiva proprietà ai soggetti eseguiti.



CONTROLLI PRELIMINARI

1. Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati al:

- Foglio 41, mappale 581, subalterno 25 del Comune di Sestola, rendita 44,31 euro, Categoria catastale: C/6, Classe: 6, Consistenza: 13 mq, posto in via Gonde a piano terra (T);
- Foglio 41, mappale 581, subalterno 42 del Comune di Sestola, rendita 361,52 euro, Categoria catastale: A/2, Classe: 2, Consistenza: 3.5 vani, Superficie totale: 57 mq, posto in via Gonde ai piani quinto e sesto (5-6);
- Foglio 41, mappale 581, subalterno 17 del Comune di Sestola, area verde privata;
- Foglio 41, mappale 581, subalterno 18 del Comune di Sestola, lastrico solare privato;

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2. Diritti reali

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà ai soggetti esegutati ed in particolare:

- Nuda proprietà alla sig.ra YYY – YYY;
- Usufrutto al sig. XXX – XXX;

I beni oggetto di stima risultano identici ai beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3. Fusione

Gli immobili contigui non sono fusi sul piano fisico col bene pignorato.

4. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5. Formazione di uno o più lotti

Non si ritiene necessario la suddivisione in lotti dei beni pignorati.

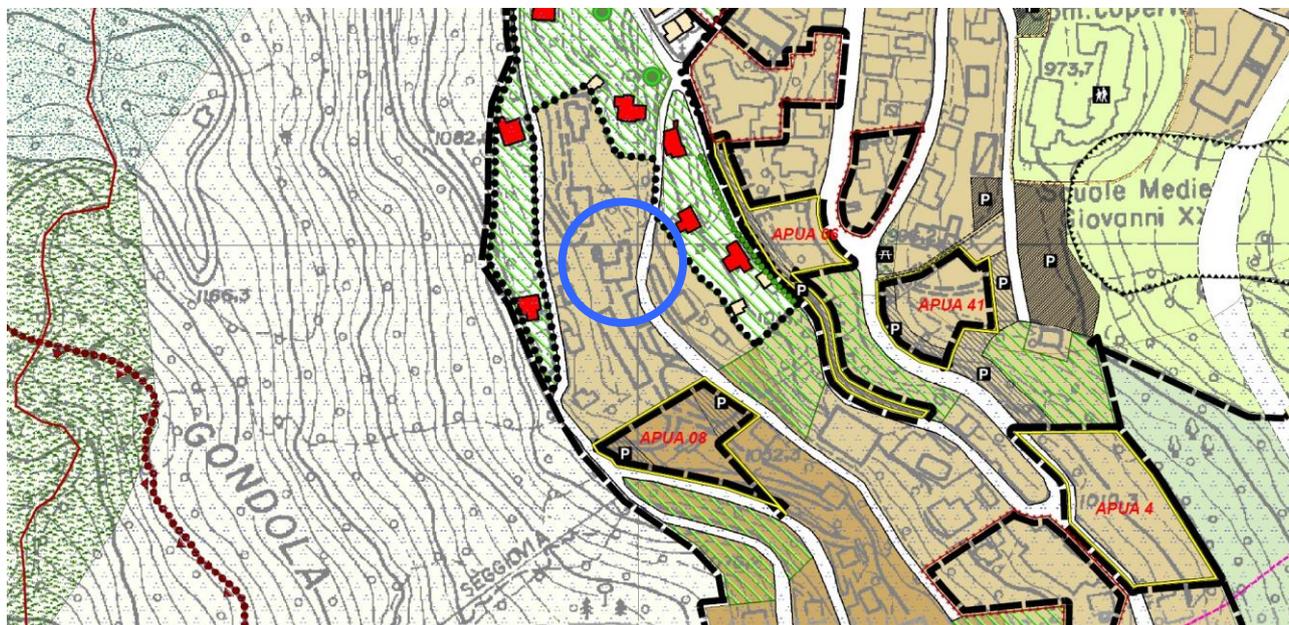
DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E STIMA

6. Sommaria descrizione del bene

I beni pignorati compongono una unità immobiliare a vocazione residenziale, comprendente anche l'autorimessa di pertinenza, una piccola area verde ed un lastrico solare, oltre ai b.c.n.c. collegati agli stessi. Il bene pignorato fa parte di un edificio costruito dal 1983 in poi, inserito all'esterno del centro storico del Comune di Sestola, ma dentro al territorio urbanizzato. Prevede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca: struttura portante in muratura con intonaco interno ed esterno, solaio di copertura in laterocemento, come anche i solai interpiano, scuri esterni in legno, lattonerie in acciaio preverniciato. Il fabbricato è tinteggiato in colore giallo paglierino, con scuri in legno di colore marrone, mentre presenta



dettagli in cemento armato faccia a vista (sporto di copertura, balconi e travi garages). Il terreno dove è stato edificato il fabbricato fa parte dell'ambito "AC2 – Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia non definita", normato dall'art. 59 del PSC del Comune di Sestola. Il terreno confina a: nord, ovest e sud con altri terreni privati, mentre ad est con via Gonde, strada a senso unico di marcia priva di parcheggi pubblici. L'area cortiliva esterna non consente il parcheggio di automezzi.



L' area cortiliva esterna, identificata catastalmente al foglio 41, mappale 581, subalterno 1, è completamente pavimentata e non recintata. Tramite le scale esterne comuni (subalterno 2) ed il passaggio condominiale esterno (subalterno 3) si accede all'abitazione oggetto di stima.

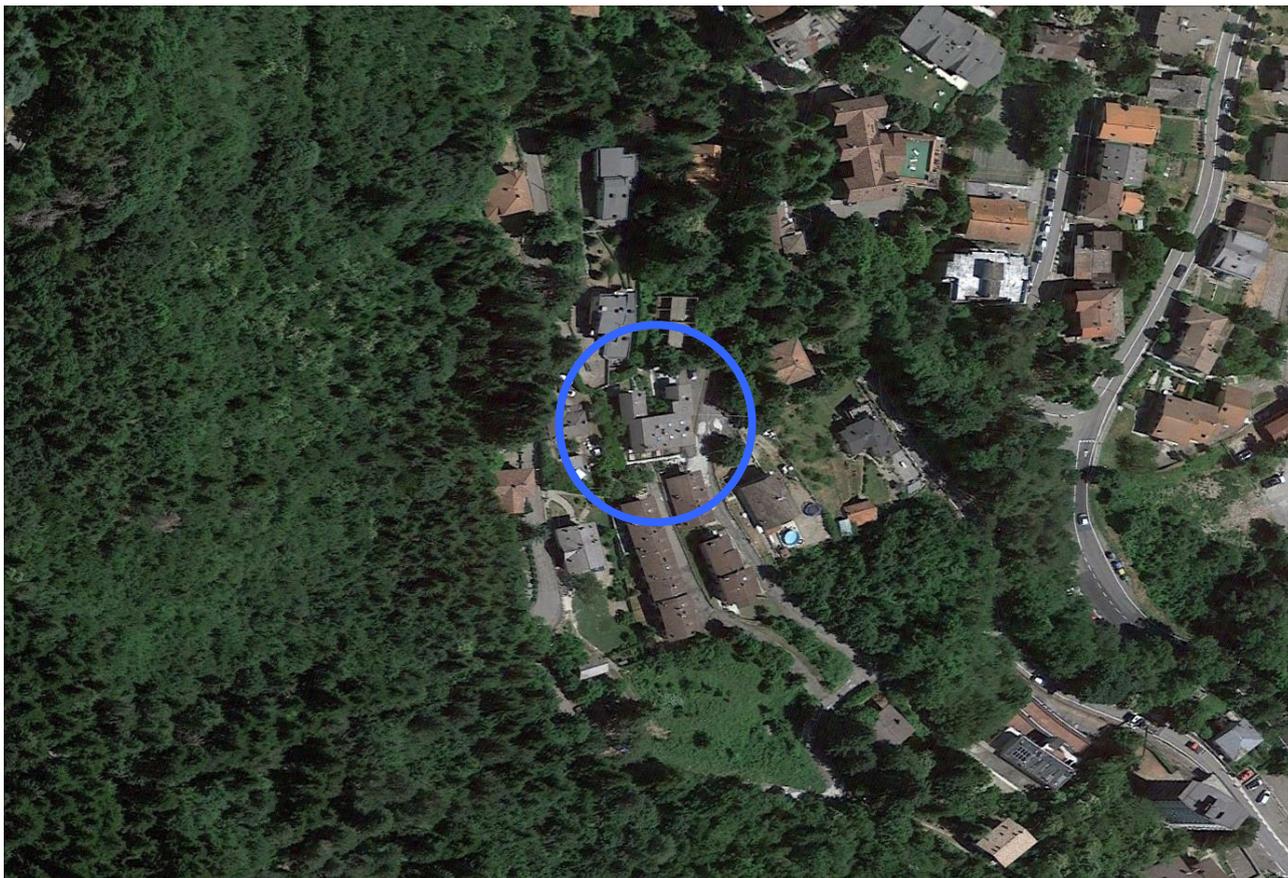
L'abitazione si sviluppa a piano quinto ed è comprensiva della soffitta di pertinenza posta al piano sesto, il cui accesso avviene dal foro presente nel disimpegno della zona notte e del garage al piano terra.

L'immobile è ben servito da tutti i principali servizi di base offerti dal Comune di Sestola, vista la sua centralità che consente di raggiungere i servizi in pochi minuti, anche a piedi. Di seguito le distanze dai servizi di base, riferiti al più breve tragitto stradale o pedonale, compreso tra il bene oggetto di stima ed il servizio stesso:

SERVIZIO	Distanza (m)
Parco giochi	650
Scuola elementare	900
Asilo nido	900
Scuola media	900
Biblioteca e attività sportive	750
Uffici comunali	550
Farmacia	600
Piccola attività di vendita alimentare e non	600



Agli immobili, nel loro complesso sono stati attribuiti i seguenti millesimi di proprietà: 115,88/1000.



7. Descrizione analitica

L'unità immobiliare adibita a residenza ha una superficie netta di 103.91 mq. L'appartamento è esposto a sud ed ovest, mentre i locali accessori ad est. La residenza è formata da: una zona giorno con angolo cottura, una camera da letto singola, un bagno, due locali accessori ed una soffitta. All'esterno sono comprese nell'immobile: un balcone, un lastrico solare, una piccola area verde ed un garage per una superficie netta di 49.00 mq. Le misure di sottotetto e garage sono state desunte graficamente, non essendo possibile accedere ai singoli locali, mancando la scala di accesso al sottotetto ed essendo la porta di accesso al garage bloccata. L'accesso alla u.i. avviene direttamente sulla zona giorno tramite una apertura priva dell'infisso. Per il calcolo delle superfici lorde si è fatto riferimento alla seguente sommatoria:

- Superfici nette;
- 50% della superficie dei muri di confine con altra unità immobiliare;
- 100% della superficie dei muri di esterni;
- 100% della superficie dei muri interni all'appartamento;
- 100% della superficie dei muri verso parti comuni;

Questa somma dà come risultato una superficie lorda di **167.89 mq**. L'altezza interna utile, varia in funzione degli ambienti, si rimanda al rilievo geometrico allegato per la verifica delle singole altezze.



L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico sottotraccia con placchette in alluminio. Alcune placchette risultano mancanti;
- Sanitario con distribuzione acqua fredda e calda;
- Riscaldamento autonomo con ventilconvettori elettrici (non presenti);

All'interno si possono riscontrare pavimenti in ceramica e battiscopa in legno in tutti gli ambienti. Angolo cottura e bagno presentano rivestimenti in ceramica, mentre alcune pareti di zona giorno, camera da letto e locali accessori, presentano un rivestimento in legno a doghe verticali. Il solaio di copertura è interamente intonacato nella zona abitabile, mentre è rivestito in legno nei locali accessori. Le restanti pareti degli ambienti sono intonacate.

L'u.i. si trova nel suo complesso in uno scarso stato di conservazione. Occorre segnalare che i serramenti interni sono stati rimossi come anche quelli esterni ad eccezione di quello del bagno. Il pavimento in ceramica presenta dei residui di colla di una precedente installazione. Non sono presenti i ventilconvettori dell'impianto di riscaldamento ed alcune prese elettriche sono da sistemare.

L'u.i. non è dotata dell'attestato di prestazione energetica.

Tra i documenti dell'accesso agli atti non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Di seguito tabella riassuntiva con le specifiche dei singoli ambienti, riferiti all'intero lotto:

LOCALE	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Zona giorno	15,88	18,38
Locale accessorio	16,01	18,79
Disimpegno	1,25	1,60
Bagno	3,80	4,53
Locale accessorio	16,79	19,76
Camera da letto 2	11,06	13,00
Sottotetto	39,12	39,12
Area verde	18,00	18,00
Lastrico solare	18,00	18,00
Autorimessa	13,00	16,00

REGIME URBANISTICO EDILIZIO

8. Epoca costruttiva dei beni

Trattasi di immobile sicuramente costruito dopo il 2 settembre 1967 per il quale sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 557/11 del 06/06/1983;
- Concessione edilizia n. 668/12 del 13/12/1984;
- Fine lavori e richiesta abitabilità n. 6639 del 15/12/1984;
- Concessione edilizia n. 762/16 del 03/04/1986;
- DIA n. 123 del 07/04/2008;



9. Verifica regolarità edilizia

A seguito dei rilievi geometrici effettuati in data 06/11/2023, rispetto ai titoli precedentemente indicati, sono state rilevate le seguenti difformità:

- Diversa rappresentazione delle scala di accesso al balcone;
- Presenza di un dislivello formato da un gradino all'interno del bagno;
- Presenza di nicchie per impianti e canne fumarie negli angoli dei locali accessori;
- Demolizione di una parete portante tra la zona giorno ed un locale accessorio;
- Costruzione di una parete non portante al fine di suddividere il locale accessorio inizialmente previsto in due ambienti distinti;
- Creazione di due aperture a tetto nei locali accessori del quinto piano;

Si ritiene che le prime tre difformità segnalate rientrino nelle tolleranze di cantiere e/o nelle tolleranze costruttive, così come previsto dalla Circolare PG2018 0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia-Romagna, mentre per le restanti tre difformità rilevate, sia necessario provvedere ad un nuovo titolo edilizio in sanatoria. Trattandosi anche di opere strutturali, la loro sanabilità è vincolata ad una valutazione strutturale del tipo di intervento da eseguirsi, nonché di una autorizzazione condominiale in riferimento alle aperture rilevate in copertura.

Gli importi da sostenere per dette operazioni sono stimati di seguito:

- Spese tecniche architetto (Progetto, direzione lavori e titolo abilitativo): 2.000,00 euro;
- Spese tecniche ingegnere (Progetto strutturale e direzione lavori strutturale): 2.000,00 euro;
- Cassa professionisti: 160,00 euro;
- IVA: 915,20 euro
- Spese ex art. 15 per diritti di segreteria SCIA: 100,00 euro;
- Spese ex art. 15 per diritti di segreteria SCCEA a fine lavori: 50,00 euro;
- Spese opere edili sanatoria e ripristino: pavimenti, serramenti, porte, impianti: 15.000,00 euro;
- IVA: 1.500,00 euro

TOTALE: 21.725,20 euro

10. Valutazione del valore di mercato dei beni

Per il tipo di stima oggetto dell'incarico si ritiene più adeguato il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Oltre alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, quali: posizione, grado di vetustà, finiture occorre prendere in considerazione che il futuro aggiudicatario:

- acquisirà il bene a corpo e non a misura;
- non avrà diritto ad alcun tipo di garanzia in merito al corretto funzionamento del bene;



- qual'ora riscontrasse l'esistenza di eventuali vizi occulti o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati nella presente stima, non daranno luogo ad alcuna riduzione del prezzo e/o indennizzo;

Per la determinazione del più probabile valore di vendita del lotto si assume come parametro tecnico il "mq commerciale", lo stesso che nel Comune di Sestola viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per unità simili a quella oggetto di stima. Alle superfici lorde come calcolate nel paragrafo precedente, viene poi applicato un fattore moltiplicativo in funzione dell'uso dell'ambiente stesso al fine di ottenere la superficie commerciale. Di seguito tabella riepilogativa di quanto appena esposto:

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Zona giorno	18,38	100	18,38
Locale accessorio	18,79	60	11,27
Disimpegno	1,60	100	1,60
Bagno	4,53	100	4,53
Locale accessorio	19,76	60	11,86
Camera da letto 2	13,00	100	13,00
Sottotetto	39,12	40	15,65
Area verde	18,00	5	0,90
Lastrico solare	18,00	15	2,70
Autorimessa	16,00	50	8,00

Da una prima ricerca sul sito dell'Agenzia delle entrate, sono stati reperiti i valori OMI per il primo semestre dell'anno 2023, riferiti alla zona B2 che definisce la zona centrale del capoluogo del Comune di Sestola. Si riporta un estratto, da cui si evince che il prezzo di mercato per un immobile posto in questa zona potrebbe variare da 850 a 1250 euro/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **MODENA**

Comune: **SESTOLA**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO**

Codice zona: **B2**

Microzona: **0**

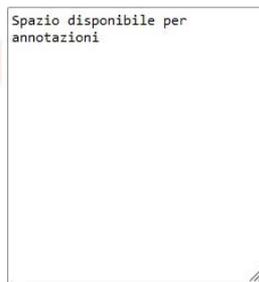
Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1400	L	4,3	5,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2250	L	5,9	8,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1250	L	4	5,4	L
Box	Normale	650	970	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1100	1600	L	4,4	6,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Oltre a questo sono state reperite informazioni afferenti l'ultimo atto notarile di un immobile posto nello stesso edificio dei beni eseguiti, avvenuto nell'anno 2021. Si ritiene questo atto di compravendita interessante per le caratteristiche dei beni ivi compravenduti, molto simili a quelli oggetto della presente perizia (posizione, classe energetica e superficie catastale).

Lotto	Valore (€)	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)
Trilocale, via Gonde (Atto del 13/10/2021)	49.000,00	61,37	798,49

Occorre anche precisare che al momento attuale sono presenti altri appartamenti in vendita sul libero mercato ed edificati nelle vicinanze del bene oggetto di stima. Per questi immobili, sono stati estrapolati i dati dei più simili e ricondotti nella seguente tabella:

Lotto	Valore (€)	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)
Quadrilocale, Piandelfalco (1° piano)	80.000,00	93,00	860,22
Trilocale, via delle Ville 15 (2° piano)	95.000,00	89,00	1067,42
Trilocale, via Passerino 26 (3° piano)	75.000,00	80,00	937,50
Trilocale, via delle Ville 103 (2° piano)	60.000,00	87,00	689,66
TOTALE	310.000,00	349,00	

MEDIA	888,25
-------	---------------

Si ritiene che la richiesta di 888.25 euro/mq sia leggermente superiore alla congruità del libero mercato. Sulla base di quanto sopra esposto, in analogia ai prezzi di mercato correnti per beni immobili attualmente in vendita **NEL LIBERO MERCATO** nel Comune di Sestola con caratteristiche simili si stima un valore commerciale di **850 euro/mq**. Detto valore fa riferimento alla libera contrattazione tra privati e non alle vendite soggette ad esecuzione immobiliare. Come anticipato, occorre prendere in considerazione parametri intrinseci della vendita competitiva tramite asta. Analizzando gli immobili in vendita in asta, nell'ultimo anno, sono stati individuati due lotti che per caratteristiche e posizione possono essere comparati con quello oggetto di stima. Si riporta tabella riassuntiva di detti immobili, dove i prezzi indicati si riferiscono al prezzo richiesto nell'ultimo esperimento di vendita, dando quindi forti indicazioni sull'attuale situazione delle vendite giudiziarie.

Lotto	Richiesta (€)	Superficie commerciale (mq)	Richiesta (€/mq)
Appartamento via Geminiano Rondelli	60.187,00	92,00	654,21
Appartamento via Geminiano Rondelli	55.856,25	93,00	600,60

MEDIA	627,41
-------	---------------

Ipotizzando di utilizzare come parametro di riferimento il valore commerciale di 850 €/mq, l'abbattimento forfettario che si ottiene per una vendita tramite esecuzione immobiliare nel Comune di Sestola nell'anno



2023 è circa del 26.2%. Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e la maggiore appetibilità del bene oggetto di stima, si ipotizza un prezzo di vendita di 650,00 euro/mq.

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Zona giorno	18,38	100	18,38
Locale accessorio	18,79	60	11,27
Disimpegno	1,60	100	1,60
Bagno	4,53	100	4,53
Locale accessorio	19,76	60	11,86
Camera da letto 2	13,00	100	13,00
Sottotetto	39,12	40	15,65
Area verde	18,00	5	0,90
Lastrico solare	18,00	15	2,70
Autorimessa	16,00	50	8,00

TOTALE	87,89	mq
VAL. COMM. ASTA	650,00	€/mq
VALORE TOTALE	57127,20	€

A questo valore andranno detratte le spese per il titolo abilitativo in sanatoria, le spese tecniche e le lavorazioni da eseguire per la messa in pristino di quanto rilevato. Con gli opportuni arrotondamenti si ottiene un valore di: **31.000,00 €**

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Sestola, alla via Gonde n. 26, composta da una unità immobiliare con annessa soffitta non abitabile e garage di pertinenza. L'unità immobiliare è composta da: zona giorno con angolo cottura, una camera da letto singola, un bagno, una soffitta accessibile dal disimpegno della zona notte e da due locali accessori, di cui il primo collegato direttamente con la zona giorno.

L'unità residenziale, confina su 1 lato con altro immobile di proprietà di terzi, su due lati con parti comuni dell'edificio, mentre il solaio di calpestio delimita l'immobile verso l'appartamento sottostante; il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Sestola al foglio 41, particella 581, subalterni: 17-18-25-42; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad alcuni abusi edilizi meglio specificati in perizia; sono presenti le seguenti pratiche edilizie: Concessione edilizia n. 557/11 del 06/06/1983, Concessione edilizia n. 668/12 del 13/12/1984, Fine lavori e richiesta abitabilità n. 6639 del 15/12/1984, Concessione edilizia n. 762/16 del 03/04/1986, DIA n. 123 del 07/04/2008, cui lo stato dei luoghi non è conforme; i costi di sanatoria e messa in pristino, pari a 21.725,20 euro sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE: euro 31.000,00



STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

11. Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile catastalmente identificato al foglio 41, mappale 581, subalterni: 17-18-25-42 era libero da persone, ma non da beni mobili. Eventuali titoli di occupazione sono stati cercati presso l' Agenzia delle entrate sede di Modena senza alcun riscontro.

12. Formalità, vincoli od oneri

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Non sono presenti vincoli di natura edilizia-urbanistica. Sul bene è presente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dall'anno 2005.

13. Censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da: censo, livello o uso civico.

14. Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Sentito l'amministratore condominiale, le spese condominiali degli ultimi due esercizi, imputabili agli eseguiti, sono riportate di seguito:

- Bilancio consuntivo esercizio precedente: € 423,69;
- Bilancio esercizio in corso: € 794,00;

Al momento della stesura della perizia non sono state deliberate spese straordinarie in capo all'esecutato.

I pagamenti delle spese condominiali non risultano regolari.

15. Stima del canone di locazione

La stima viene effettuata tramite l'utilizzo del valore minimo del canone di locazione che è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Di seguito tabella esplicativa da cui si evince che il canone di locazione, al fine di evitare accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate per il bene, è di 355 euro/mese, così calcolato:

Sub.	Categoria catastale	Rendita (€)	Rivalutazione art. 3, commi 48 e 51, L. 662/1996 (%)	Rendita rivalutata (€)	Coefficiente D.M. 14/12/1991	Rendita rivalutata (€)	Valore minimo del canone di locazione annuo (€)	Valore minimo del canone di locazione mensile (€)
42+25	Altre cat.	405,83	5	426,12	100	€ 42.612	€ 4.261	€ 355

IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA

Gli immobili stimati, non sono pignorati pro-quota.

Mirandola, li 23/11/2023

