

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 319/2022

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Robera Vaccaro

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*

Il sottoscritto, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2283/A, con studio in Sassuolo in Via Adda n.ro 73/B, nominato "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott Umberto Ausiello,

## PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rite, il 28/09/2023, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro 319/2022 R.G. al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

## ESPONE QUANTO SEGUE

### DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. \*\*\*\*\* con studio professionale in Modena in via \*\*\*\*\* n.ro \* e notificato al debitore il 18/11/2023, depositando copia nella casa comunale di Camposanto.

La proprietà pignorata, consiste in un appartamento al piano 1°, in contesto condominiale, con 2 autorimesse al piano terra.



Al fini della redazione della presente perizia il bene pignorato viene considerato un unico lotto immobiliare.

### UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà è ubicata a Camposanto (MO), in via Guglielmo Marconi, 14.

### CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

L'appartamento al piano primo confina a SUD con il sub 13 (proprietà \*\*\*\*\* nata a \_\_\_\_\_, e con il corpo scale comune, e sugli altri lati affaccia su area cortiliva condominiale.

L'autorimessa (sub 7) confina a nord col sub 8 (proprietà \*\*\*\*\* nato a \_\_\_\_\_, a sud e ovest con il corridoio comune, e ad est sulla corte condominiale.

La seconda autorimessa (sub 2) confina a nord con il sub 1 (proprietà \*\*\*\*\* \_\_\_\_\_, a sud col sub 18 (BCNC), a est col corridoio condominiale e a ovest su corte condominiale.

### PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che la proprietà pignorata appartiene, per intero a:

\*\*\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ (CF \*\*\*\*\*)

Da comunicazione dell'ufficio anagrafe del Comune di Camposanto, la debitrice risulta nubile.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto (B566) (MO), come segue:

- Foglio 19, mappale 168, sub 10, cat A/2, classe 1, vani 4,5, sup. tot. 91 mq, R.C. 325,37

- Foglio 19, mappale 168, sub 2, cat C/6, classe 5, consistenza 13 mq, sup. tot. 15 mq, R.C. 24,84.

- Foglio 19, mappale 168, sub 7, cat C/6, classe 5, consistenza 14 mq, sup. tot. 16 mq, R.C. 26,75.

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da visure allegate estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento. Anche le planimetrie corrispondono allo stato reale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Camposanto, è risultato che per l'immobile sono presenti i seguenti atti autorizzativi:

- a) domanda di concessione del 08/09/1962
- b) Abitabilità del 12/11/1963 e 13/10/1964 prot 01954
- c) Concessione in sanatoria per costruzione di balcone abusivo, del 02/08/1994 prot. gen. n. 4783/85



d) DIA per piccole opere di ristrutturazione del 16/02/2008 pratica n. 2008/973 prot. n. 979.6.3

e) Attestazione di conformità edilizia e agibilità del 26/06/2008. prot. n. 4034/08

f) Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria del 08/10/2013 prot.n. 6026

Lo stato legittimato è conforme allo stato di fatto.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La proprietà è gravata dai seguenti atti pregiudizievoli (da certificato notarile del 17/02/2023):

a) "Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 20/02/2009 ai numeri 7038/1064 per Euro 192.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 96.000,00

a favore di \*\*\*\*\* sede in \_\_\_\_\_, codice fiscale \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* nata in \_\_\_\_\_ codice fiscale \*\*\*\*\*.

b) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 02/11/2018 ai numeri 30892/5239 per Euro 32.000,00 di cui per capitale Euro 27.063,05 a favore di \*\*\*\*\* sede in \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto F. .... /ia \*\*\*\*\* Avv. \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* , nata in \_\_\_\_\_ , codice fiscale \*\*\*\*\*.

c) Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 09/03/2022 ai numeri 6993/1162 per Euro 1.783.635,25 di cui per capitale Euro 891.817,62 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in \_\_\_\_\_



domicilio ipotecario eletto Via Emilia Ovest, 698 - Modena

e contro \*\*\*\*\* nata in

codice fiscale \*\*\*\*\*.

d) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di

Modena in data 20/01/2023 ai numeri 1614/1162 a favore di \*\*\*\*\* sede

codice fiscale \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* sopra

generalizzata."

#### DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 27/11/2023

la proprietà risultava occupata dall'esecutata con il suo compagno e la figlia.

#### PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari mediante il seguente atto

notarile:

- atto di compravendita del 11/02/2009 ricevuto dal Notaio

in (...), numero (...) di repertorio, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Modena in data 20/02/2009 ai numeri

7/1 da (...), nato a (...), il (...)

codice fiscale: (...)

- precedentemente (...), nato a (...), il (...)

codice fiscale: (...), divenne proprietario per la quota

di 1/1 con atto di compravendita del 1/1/19... ricevuto dal Notaio

in (...), numero (...) di repertorio,

trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data ... ai



numeri ..... da ..... nato a .....

codice fiscale: ..... nata a .....

(.....) il ..... codice fiscale: .....

• C. .... nato a ..... (.....) il ..... codice fiscale

..... e ..... nata a ..... (.....) il

..... codice fiscale: ..... diventerò

proprietarie per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita del

..... ricevuto dal Notaio ..... in .....

(.....), numero ..... di repertorio, trascritto presso l'Agenzia

del Territorio di Modena in data 23/03/2002 ai numeri .....

### SPESE CONDOMINIALI

Non risulta un amministratore.

### DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà, ubicata in una palazzina realizzata nel 1963, in muratura, consiste in un appartamento al piano primo, e due autorimesse al piano terra.

Dal corpo scale condominiale, si accede all'ingresso che disimpegna cucina e soggiorno, entrambi col balcone. Un setto murario sporgente crea poi, una sorta di secondo disimpegno alle due camere da letto, delle quali una con balcone e bagno.

La proprietà è in buone condizioni; sono presenti gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento.

Gli infissi sono in pvc con vetrocamera, i pavimenti in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate.

Le due autorimesse al piano terra sono attualmente utilizzate una come depositi,



e un'altra come ufficio. La chiusura esterna è realizzata in ante metalliche e infisso interno in ferro e vetro. Sono pavimentate in ceramica e sono provviste di punto luce. Tutto l'edificio è circondato da un'area cortiliva condominiale.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria

muri perimetrali esterni, per intero:

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per  $\frac{1}{2}$ ;

- murature interne, calcolate per intero;

- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10%

per la quota eccedente

- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio

Tecnico del Comune di Sassuolo a, la superficie commerciale rilevata è:

**appartamento: 87,95 mq** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**balconi: 3,13 mq** (*superficie rilevata di mq 10,45 e considerata al 30%*)

**Autorimessa (sub 2): 7,5 mq** (*superficie misurata di mq 15,00 e considerata al 50% quale pertinenza non collegata all'abitazione*)

**Autorimessa (sub 7): 8 mq** (*superficie misurata di mq 16,00 e considerata al 50% quale pertinenza non collegata all'abitazione*)

**Totale superficie commerciale: mq 106,58  $\cong$  mq 106,60**



## STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Per quanto sopraesposto, 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.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "prezzo noto", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

## INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

I semestre 2023 – Camposanto – centrale/capoluogo – Centro urbano

### **Abitazioni civili**

Oscillazione del valore medio: da 700,00 euro/mq a 1.050,00 euro/mq.

## VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona





interessata, e per immobili con caratteristiche simili, (in quanto a metratura piano, ecc) equivalgono a meno di € 1.000,00 al mq; essendo però l'appartamento in esame in buone condizioni, si ritiene giusto adottare un valore di mercato di € 1.000,00 al mq.

per cui si ha:

$$€ 1000,00 \times 106,60 \text{ mq} = € 106.600,00$$

#### DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$€ 106.600,00 - 2 \% = € 104.468,00 \approx 104.500,00$$

(eurocentoquattromilacinquecento/00)

\*\*\*

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

Modena, 10 dicembre 2023

IL C.T.U.

**Ing Pasquale Del Neso**

Via Adda n.ro 73/B

**41049 - SASSUOLO (MO)**

