

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 120/2022
Giudice dell'esecuzione : Dott. Umberto Ausiello

* * * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

NOMINA

Con provvedimento del 19/04/2023, il Giudice dell'esecuzione ha nominato lo scrivente Geom. Cocchi Gianluca che ha giurato in qualità di esperto, per la redazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, con verbale di accettazione del 28/04/2023, affinché risponda con relazione di stima, ai quesiti di seguito elencati :

QUESITO n.1 - identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento;

QUESITO n.2 - descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima;

QUESITO n.2.1 - regime urbanistico – edilizio;

QUESITO n.2.2 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all.A1)

QUESITO n.3 - stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali;

QUESITO n.4 – nel caso di immobile pignorato *pro quota*;

CONTROLLO PRELIMINARE

- Da controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, cpc, relativa ai beni pignorati, risulta completa.
- Si allega :
 - Certificato sostitutivo notarile (all.F);
 - Atto di provenienza (all.G);
 - Certificati stato civile e di matrimonio soggetti esegutati (all.H.);
 - Certificato di morte usufruttuario (all.I)

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario sono state eseguite in data 01/09/2023 alle ore 17:00 circa .



1. Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento :

Oggetto di pignoramento è la piena ed intera proprietà di fabbricato civile ubicato nel Comune di Sassuolo (MO), così distinto al catasto urbano:

Via della Fornace n.61

- Foglio 23, mapp.le 72, sub. 3;
- Foglio 23, mapp.le 72, sub. 7;
- Foglio 23, mapp.le 72, sub. 8;
- Foglio 23, mapp.le 72, sub. 5 (BCNC);
- Foglio 23, mapp.le 72, sub. 6 (BCNC);

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, vista la conformazione delle unità immobiliari e il loro diretto collegamento sui vari piani in cui si sviluppa il fabbricato, si è proceduto alla formazione di un lotto unico:

1. Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento :

Trattasi di fabbricato residenziale con area di pertinenza, sito in Via della Fornace n.61 a Sassuolo (MO), costituito da un appartamento ubicato al piano terra (sub.7), un appartamento ubicato al piano primo e soffitta di pertinenza al piano secondo (sub.3), e da un locale di deposito/soffitta con terrazzo ubicato al piano secondo (sub.8), il tutto così distinto al Catasto Fabbricati – Comune di Sassuolo:

Via della Fornace n.61

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	23	72	3		A/3	1	5,5 vani	115 mq. escluso aree scoperte 115 mq.	298,25
2	23	72	7		A/3	1	6,5 vani	102 mq. escluso aree scoperte 102 mq.	352,48
2	23	72	8		C/2	12	34 mq.	24 mq.	115,89

Foglio 23, mapp.le 72, sub. 5 – B.C.N.C. area cortiliva comune ai sub. 3, 7, 8

Foglio 23, mapp.le 72, sub. 6 – B.C.N.C. vano scale comune ai sub. 3, 7, 8

A riguardo si specifica che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In base alle visure effettuate dal sottoscritto, i dati catastali e i soggetti intestati indicati in visura corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione dei sub. 7 ed 8 in cui risulta



ancora presente nelle intestazioni il soggetto usufruttuario per la quota di 667/1000 in forza dell'atto d'acquisto sopra citato, deceduto a Sassuolo (MO) in data 18/06/2012 (all.I). Non risulta aggiornato il ricongiungimento di usufrutto nella banca dati dell'Agenzia del Territorio di Modena.

L'immobile confina a nord e ovest con il mapp.71, a sud con via Della Fornace, a est con il mapp.75.

2. descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti il lotto e stima :

Trattasi di fabbricato civile residenziale ubicato a Sassuolo (MO) in Via della Fornace n.61, in zona completamente urbanizzata a ridosso del centro cittadino, costituito da n. 3 piani fuori terra senza ascensore, formato da n. 2 appartamenti sviluppati rispettivamente al piano terra e al piano primo accessibili da scala interna, soffitte di servizio al piano secondo e area di pertinenza su tre lati. Tale area risulta delimitata e recintata sui lati sud, est ed ovest, mentre non è materializzata sul lato nord. L'accesso al fabbricato è ubicato su area comune facente parte del mapp. 71 (edificio limitrofo).

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura di laterizio, finitura esterna ad intonaco, tetto a falde.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA'IMMOBILIARI

Appartamento sub.7

L'appartamento contraddistinto con il sub.7 sviluppato interamente al piano terra con ingresso indipendente sul fronte sud, si presenta "al grezzo" in fase di ristrutturazione, in parte privo di pavimentazioni, intonaci, impianti, serramenti

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali.

- Piano terra, h. 2.50 m., così composto: ingresso/cucina, sala da pranzo, soggiorno, sottoscala/rip., disimpegno/sottoscala, 2 stanze da letto, disimpegno, bagno.

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/cucina	16,43 mq.
Sala da Pranzo	12,71 mq.
Soggiorno	14,37 mq.
Sottoscala/rip.	2,81 mq.
Letto	12,31 mq.
Letto	13,21 mq.
Disimp./sottoscala	1,40 mq.
Disimpegno	6,43 mq.
Bagno	7,05 mq.
TOTALE	86,72 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 103,09



Locale di deposito/soffitta con terrazzo sub.8

Il locale contraddistinto con il sub.8 si sviluppa interamente al piano secondo e ultimo (sottotetto a falda inclinata h.min.1,15 m., h.max.2,20 m.) accessibile da vano sale interno comune con i sub. 3 e 7, si presenta "al grezzo", privo di pavimentazioni e intonaci ed impianto elettrico esterno.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali.

- Piano secondo, h.media 1,67 m., così composto : locale soffitta, terrazzo.

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Soffitta /rip./sottotetto	30,96 mq.
Terrazzo	12,95 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature soffitta (SEL) mq. 35,32

Superficie commerciale terrazzo (SEL) mq. 13,68

Appartamento sub.3

L'appartamento contraddistinto con il sub.3 si sviluppa al piano primo e soffitta al piano secondo con accesso da vano sale interno comune con i sub. 7 e 8, è caratterizzato da impianti e finiture di livello medio in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in legno con vetrocamera e "scuretti" esterni riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti né attestazione di manutenzione periodica.

Il locale soffitta si sviluppa interamente al piano secondo e ultimo (sottotetto a falda inclinata h.min.1,15 m., h.max.2,53 m.) accessibile da vano sale interno comune con i sub. 7 e 8, si presenta "al grezzo", privo di pavimentazioni e intonaci ed impianto elettrico esterno.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali.

- Piano primo, h. 2.70, così composto: ingresso/pranzo/soggiorno, cucina, w.c., disimpegno, bagno, 2 stanze da letto;
- Piano secondo, h.media 1,67 m., così composto : locale soffitta/sottotetto

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/pranzo/soggiorno	25,36 mq.
Cucina	14,28 mq.
Bagno	8,78 mq.
Disimpegno	3,76 mq.
Letto	13,94 mq.
Letto	15,49 mq.



W.C.	1.25 mq.
TOTALE	82,86 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 95,55

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE
Soffitta/sottotetto	43,85 mq.
TOTALE	43,85 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 49,59

Vano scale interno sub.6, comune ai sub. 3, 7 e 8

Il vano scale interno di collegamento tra piano terra, piano primo e piano secondo, è caratterizzato da gradini in marmette, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sotto traccia.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali. La superficie della scala è stata considerata in proiezione una sola volta.

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Vano scale	11,80 mq.
TOTALE	11,80 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 13,58

Area cortiliva sub.5, comune ai sub. 3, 7 e 8

Area cortiliva di pertinenza ubicata a nord sud ed est, pavimentata in parte in cemento ed in parte destinata a verde.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali.

AREA CORTILIVA	SUPERFICIE
Area cortiliva	223,79 mq.
TOTALE	223,79 mq.

Superficie commerciale mq. 223,79



2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sull'immobile in oggetto, la cui edificazione risale con tutta probabilità agli anni '50, risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico competente i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per ampliamento di civile abitazione prot.n.4736 del 23/05/1958, Prat. N.66;
- Nulla Osta per ampliamento di civile abitazione prot.n.5801 del 10/07/1959, Prat. N.106;
- Autorizzazione Edilizia per manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso civile abitazione prot.n.15986 del 13/02/1981, Prat. N.388/80;
- Comunicazione art.26 – opere interne prot.n. 10156/86 del 05/06/1986;
- Comunicazione art.26 – opere interne prot.n. 10156/86 del 05/06/1986;
- Comunicazione art.26 – opere interne prot.n. 10157/86 del 07/06/1986;
- Autorizzazione Edilizia per manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso civile abitazione prot.n.20207 del 22/01/1987, Prat. N.339;
- SCIA in Sanatoria con opere Prot. N. 9923/2021 – Pratica n.189/2021 e relativa SCEA Prot.n. 39399/2021 – Pratica n.1001/2021. (INVIO TELEMATICO)

La consistenza immobiliare in oggetto presenta difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati in parte sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R.n.380 del 2001 ad un costo stimato di €5.000,00 circa. (PIANO TERRA: chiusura porta tra cucina e stanza da letto, formazione di disimpegno di passaggio al posto di w.c. nella zona sottoscala. PIANO PRIMO: finestre soggiorno. PIANO SECONDO – SOTTOTETTO: maggiore altezza delle finestre sulle facciate nord e sud), ed in parte da ripristinare allo stato legittimato ad un costo stimato di € 5.000,00 circa (PIANO SECONDO – SOTTOTETTO: formazione di locale cucina da demolire, mancata realizzazione di parete longitudinale divisoria tra le due soffitte, mancata realizzazione di parete divisoria con vano scale comune).

Nell'area di pertinenza è stata riscontrata la presenza di un box in lamiera metallica privo di autorizzazione, da rimuovere ad un costo stimato di €800,00 circa.

Totale costi stimati per regolarizzazione edilizia € 10.800,00.

- Valutazione del valore di mercato dei beni

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);



ritengo di poter formulare i seguenti valori di stima:

- **Appartamento piano terra (sub.7) al "grezzo" : 450,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 103,09 x 450,00 €/mq. = €. 46.390,50

- **Locale di deposito / soffitta / sottotetto (sub.8) al "grezzo" : 180,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 35,32 x 180,00 €/mq. = €. 6.357,60
- **Terrazzo (sub.8) : 90,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 13,68 x 90,00 €/mq. = €. 1.231,20

- **Appartamento piano primo (sub.3) : 1.250,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 95,55 x 1.250,00 €/mq. = €. 119.437,50
- **Soffitta / sottotetto (sub.3) al "grezzo" : 180,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 49,59 x 180,00 €/mq. = €. 8.926,20

- **Vano scale (sub.6) comune ai sub. 3, 7, 8 : 200,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 13,58 x 200,00 €/mq. = €. 2.716,00
- **Area Cortiliva (sub.5) comune ai sub. 3, 7, 8 : 15,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 223,79 x 15,00 €/mq. = €. 3.356,85

Valore totale del bene = €. 188.415,85

Adeguamento in base alla media dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,95
- allo stato di possesso del bene: 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Valore adeguato: €. 188.415,85 x 0.983 = €.185.212,78



- abbattimento forfettario stimato sul valore adeguato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti : 10% su €.185.212,78
- costi stimati per regolarizzazione edilizia €. 10.800,00

Valore finale del bene : €. 185.212,78 – 10% = €. 166.691,50 - €.10.800,00 = €.155.891,50
arrotondato a €. 155.000,00 (centocinquantacinquemila//00)

2.2 Schema sintetico-descrittivo del lotto

Predisposizione in allegato di prospetto sintetico-descrittivo del lotto (all.A1)

3. Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

- Stato di possesso

Il bene risulta attualmente libero nella piena disponibilità del soggetto esecutato.

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Quota proporzionale di proprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, oltre a quanto esposto nel rogito di provenienza, atto Notaio Antonio Diener, in data 04/05/2004, Rep.n. 25750, Racc.n. 4202, registrato a Sassuolo (MO) il 16/05/2005 al n.895 serie 1t (all.G), nella certificazione notarile depositata (all.F), redatta dalla dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate (VA), e nel certificato di destinazione urbanistica allegato (all.D).

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede, né che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

- 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.

Il fabbricato non è costituito in condominio e fa capo per intero alla medesima proprietà. Le spese dovute sono relative alle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.



4. Nel caso di immobile pignorato PRO QUOTA

Immobile pignorato per l'intero.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 22/09/2023

Con Osservanza

Geom. Gianluca Cocchi



Si allega :

- A. Prospetto sintetico-descrittivo all.A1
- B. Documentazione fotografica
- C. Doc.catastale-edilizia (Estratto di mappa, Piante, Planimetrie, titoli abilitativi)
- D. Cert.di destinazione urbanistica (CDU)
- E. Visure catastali
- F. Certificato notarile
- G. Atto di provenienza
- H. Certificato stato civile eseguiti
- I. Certificato di morte usufruttuario
- L. Istanza di liquidazione (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)
- M. Ricevuta di avvenuto invio alle parti (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)

