

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 82/2023
Giudice dell'esecuzione: Dott. Umberto Ausiello

* * * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

NOMINA

Con provvedimento del 11/03/2024, 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 30/03/2024, 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);
 - Certificato stato civile esecutato (all.G).

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario sono state eseguite in data 23/05/2024 alle ore 16:00 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 Polinago (MO), così distinto al catasto urbano:

Via Guido Mazzoni n.25

- Foglio 40, mapp.le 275, sub. 8;
- Foglio 40, mapp.le 275, sub. 13;

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, vista la conformazione delle unità immobiliari, si è proceduto alla formazione di un lotto unico:

1. Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale condominiale, sito in Via Guido Mazzoni n.25 nel Comune di Polinago (MO), costituito da un appartamento ubicato al piano primo scala A, (indicato catastalmente al piano terra) con annessa cantina al piano seminterrato (sub.13), e da una autorimessa ubicata al piano terra (indicato catastalmente al piano primo sottostrada) il tutto così distinto al Catasto Fabbricati – Comune di Polinago:

Via Guido Mazzoni n.25 – Scala A

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
|----|---------------------|------------|------|------------------|-----------|--------|-------------|--|--------------|
| | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Dati di Superficie | Rendita Euro |
| 1 | 40 | 275 | 13 | | A/2 | 1 | 5,5 vani | 69 mq. escluso aree scoperte 68 mq. | 267,01 |
| 2 | 40 | 275 | 8 | | C/6 | 6 | 12 mq. | 13 mq. | 36,57 |

A riguardo si specifica che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati.

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.

L'appartamento (sub.13) confina a nord e sud con area cortiliva comune (sub.1), a est con il sub.26 e a ovest con vano scale comune (sub.2);

La cantina di pertinenza (sub.13) confina a nord con terrapieno, a sud con corridoio comune (sub.3), a est con vano scale comune (sub.2) e a ovest con cantina di pertinenza del sub.16;

L'autorimessa (sub.8) confina a nord con corridoio comune (sub.3), a sud con area cortiliva comune (sub.1), a est con ingresso / vano scale comune (sub.2), a ovest con altra autorimessa (sub.9).



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

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato civile residenziale condominiale ubicato a Polinago (MO) in Via Guido Mazzoni n.25, in zona urbanizzata nella prima periferia del centro cittadino, costituito da due scale (scala A e B), n. 3 piani fuori terra e 1 piano seminterrato senza ascensore, formato da n. 6 appartamenti per ciascuna scala (12 appartamenti totali) con rispettive cantine di pertinenza e 12 autorimesse / posto auto.

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA'IMMOBILIARI

Appartamento sub.13

L'appartamento contraddistinto con il sub.13 si sviluppa al piano primo e cantina di pertinenza al piano interrato con accesso da vano sale interno comune (sub.2). E' 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 in legno, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti né attestazione di manutenzione periodica.

Il locale cantina si sviluppa interamente al piano seminterrato si presenta "al grezzo", privo di pavimentazioni e intonaci, dotato di impianto elettrico.

Consistenza

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

- Piano primo, h.2.70 m., così composto: ingresso, pranzo/soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, bagno, 2 stanze da letto, ripostiglio;
- Piano seminterrato, h.2,50 m. : cantina;

| LOCALI USO RESIDENZIALE | SUPERFICIE NETTA |
|--------------------------------|-------------------------|
| Ingresso | 3,15 mq. |
| Cucina | 6.44 mq. |
| Soggiorno / pranzo | 13,93 mq. |
| Disimpegno | 2,74 mq. |
| Bagno | 5,72 mq. |
| Ripostiglio | 1,22 mq. |
| Letto | 8,97 mq. |
| Letto | 13,05 mq. |
| TOTALE | 55,22 mq. |

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 60,74



| LOCALI USO NON RESIDENZIALE | SUPERFICIE |
|-----------------------------|-----------------|
| Balcone | 3,24 mq. |
| TOTALE | 3,24 mq. |

Superficie commerciale (SEL) mq. 3,24

| | |
|---------------|-----------------|
| Cantina | 6,98 mq. |
| TOTALE | 6,98 mq. |

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 7,67

Autorimessa sub.18

Locale inaccessibile, non è stato possibile visionare il locale

Consistenza

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

- Piano terra, h.2,50 m. : autorimessa;

| LOCALE USO NON RESIDENZIALE | SUPERFICIE |
|-----------------------------|------------------|
| Autorimessa | 12,00 mq. |
| TOTALE | 12,00 mq. |

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 13,20

2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sull'immobile in oggetto, risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico competente e rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia per la costruzione di 12 alloggi in edilizia agevolata convenzionata prot.n.1288 del 15/07/1980, Prat. N.43/80;
- Concessione Edilizia per variante in corso d'opera alla C.E. prot.n.1288/80, prot.n.984 del 02/08/1983;
- Autorizzazione di abitabilità relativa alle C.E. sopra citate rilasciata il 20/11/1984.

La consistenza immobiliare in oggetto presenta difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R.n.380 del 2001 ad un costo stimato di €5.000,00 circa. (Appartamento): modifica tramezze interne tra soggiorno e ingresso/disimpegno;

(Autorimessa): formazione di pareti interne a delimitazione del posto auto aperto a formazione di autorimessa.

- 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 primo (sub.13) : 600,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 60,74 x 600,00 €/mq. = €. 36.444,00
- **Balcone piano primo (sub.13) : 250,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 3,24 x 250,00 €/mq. = €. 810,00
- **Cantina piano seminterrato (sub.13) : 150,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 7,67 x 150,00 €/mq. = €. 1.147,50

- **Autorimessa piano terra (sub.8) : 300,00 €/mq.**
Superficie commerciale mq. 13,20 x 300,00 €/mq. = €. 3.960,00

Valore totale dei beni = €. 42.361,50

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: 0,98
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Valore adeguato: €. 42.361,50 x 0.976 = €.41.344,82

- 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 €.41.344,82
- costi stimati per regolarizzazione edilizia €. 5.000,00

Valore finale del bene : €. 41.344,82 – 10% = €. 37.210,24 - €. 5.000,00 = €. 32.210,24

arrotondato a €. 32.000 (trentaduemila//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

L'unità immobiliare abitativa risulta occupata senza titolo dai genitori dell'esecutato. Si procede pertanto alla determinazione dell'indennità occupazionale dovuta. Il valore è stato desunto attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato delle locazioni immobiliari della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta 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 ritengo di poter formulare un congruo canone di locazione pari a **€. 120,00 mensili. X 12 = €.1.440,00 annui.**

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

Quota proporzionale di comproprietà 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 Bertani Roberto, in data 26/09/2006, Rep.n. 95404/21922, trascritto il 13/10/2006 ai n.ri 38010/23257, nella certificazione notarile depositata (all.F), redatta dal dott. _____ notaio in Pavia (PV), 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.

A seguito di quanto riportato dallo studio _____ sede di Pavullo – amministratore pro-tempore del condominio di cui fanno parte i beni oggetto della procedura, nella gestione degli ultimi due anni risultano €. 30,68 di spese condominiali insolute. l'importo annuo di gestione e manutenzione si stima in €.300,00 circa. Non risultano spese straordinarie deliberate.

Saranno inoltre dovute le spese 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, 11/09/2024

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. Certificato stato civile eseguito
- 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)



