

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 90 / 2023 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott. Umberto Ausiello

* * * * *

Promosso da

PROCEDENTE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

ESECUTATO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Perizia Tecnico Estimativa



Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello, con Procedimento n. 90/2023 E.I. nominava perito stimatore lo scrivente Geom. Torreggiani Stefano, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2325, con studio in Vignola (MO), Via Posterla n. 6, conferendogli l'incarico di rispondere agli adempimenti richiesti.

Lo scrivente, a seguito del giuramento e della sottoscrizione del Verbale di accettazione in data 29 Marzo 2024, ha preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti.

A seguito di questa prima visione, ha effettuato in data 30 Settembre 2024 in loco, i dovuti accertamenti e le relative verifiche, ha preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Cesario sul Panaro, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni).

L'esperto ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, C.P.C. e precisa quanto segue:

1. Presentazione certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.) Dott. Roberto Battiloro;
2. I dati catastali sono stati indicati nella certificazione;
3. E' stato depositato il certificato di stato civile.



PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- ✓ CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI E LOTTI
- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ✓ CONFINI
- ✓ PROPRIETÀ
- ✓ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- ✓ STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE
- ✓ VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI
- ✓ INDAGINE AMMINISTRATIVA CONDOMINIALE
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ✓ DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE
- ✓ STIMA DEI BENI

CONSISTENZA - UBICAZIONE IMMOBILI -LOTTI

I beni ubicati nel Comune di San Cesario sul Panaro in Via Predio Borgo n. 8, sono inseriti in un complesso residenziale e sono costituiti da un appartamento su un unico livello al piano rialzato con giardino di pertinenza, un' autorimessa al piano seminterrato con adiacente cantina e disimpegno.

Per la presente procedura esecutiva il lotto è unico:

1° LOTTO Comune di S. Cesario s/P. - Foglio 24 - Mappale 95 - Subalterni 5 - 9 - 13;



IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati dalle relative visure catastali del Comune di San Cesario sul Panaro:

✓ Foglio 24 – Map. 95 – Sub. 5

Piano T *B.C.N.C. (Area esclusiva su. 13)* *Cons. 151 mq.*

✓ Foglio 24 – Map. 95 – Sub. 9

Piano T *Categoria C/6* *Classe 6* *Cons. 29 mq.* *Rendita* *92,86 €*

✓ Foglio 24 – Map. 95 – Sub. 13

Piano T-1° *Categoria A/2* *Classe 2* *Cons. 7,0 vani* *Rendita* *632,66 €*

DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C., risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

1. Ipoteca volontaria iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Modena, in data 06.03.2020 ai n. 6340/1034, in favore di "Intesa Sanpaolo s.p.a." con sede in Torino, per 150.000,00 € accesa a garanzia di un mutuo di 75.000,00 € stipulato con atto in data 21.02.2020 n. 14100/9403 di Repertorio del Notaio Nicoletta Righi di Vignola, debitamente registrato;
2. Decreto di sequestro conservativo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Modena in data 30.07.2020 ai n. 18574/12659 in forza di ordinanza del Tribunale di



Modena in data 09.07.2020 che conferma il provvedimento cautelare reso dal medesimo Tribunale in data 26.05.2020 e successiva annotazione a margine della suddetta Sentenza di Condanna Esecutiva n. 332/2023 del 22.02.2023, pubblicata in pari data, resa all'esito della causa n. 4733/2022 R.G. con nota in data 04.04.1923 ai n. 9472/1258;

CORRISPONDENZA TRA L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni posti nel Comune di San Cesario sul Panaro ed indicati al Foglio 24, mappale 95, subalterni 5 - 9 - 13, corrispondono a quanto pignorato.

CONFINI

I beni censiti al foglio 24 mappale 95 subalterni 9 e 13 sono perimetrati dall'area di pertinenza su tre lati e confinano con il sub. 8, mentre la stessa corte censita come sub. 5 confina con via Predio Borgo, corsello scoperto map. 96 e sub. 4, salvo altri.

PROPRIETÀ

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, già identificati in precedenza, risultano intestati come segue:

Comune di San Cesario sul Panaro Foglio 24 - Mappale 95 - Subalterno 5 - 9 - 13

- ✓ xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx () il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx () in via xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. , avente c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - (Proprietaria 1/1);



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le unità immobiliari di proprietà **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, sono inserite nell'elaborato planimetrico catastale prot. 6382 del 22.10.1991 redatto dal geometra Casoli Romano. Il mappale 96 censito come B.C.N.C. a tutti i sub e risulta il corsello di manovra di accesso alle autorimesse.

STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEL BENE

L'esecutata al momento dell'acquisizione del bene risultava nubile.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati al Foglio 24, mappale 95 subalterni 5 - 9 - 13 sono pervenuti all'esecutato **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** (1/1 piena proprietà) in virtù di Atto di Compravendita del 21.02.2020 -Repertorio n. 14099/9402 di Repertorio del Notaio Righi Nicoletta con sede in Vignola (MO) debitamente registrato e trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Modena in data 03.03.2020 n. 6339/4318.

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di San Cesario sul Panaro sono state trovate le seguenti pratiche edilizie ed atti autorizzativi inerenti il fabbricato oggetto di pignoramento, ubicato in Via Predio Borgo n. 8:

- ✓ Concessione edilizia
Pratica n. 56/89 - Prot. 3508/89 del 14.09.1989;
- ✓ Concessione edilizia
Prot. 6907/91 del 11.12.1991 (Variante);
- ✓ Autorizzazione di abitabilità
Pratica n. 56/89 e successive variante del 28.02.1992;



Durante il sopralluogo il perito, relativamente alle unità immobiliari pignorate, ha rilevato difformità rientranti in tolleranza del 2% (L.R. 23/2014 art. 19 bis. – comma 1) come le altezze di interpiano, e difformità rientranti nel comma 1 ter. (L.R. 23/2014 art. 19 bis. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste*) in quanto è stata eseguita la visita ispettiva da parte dell'U.T. in data 20.02.1992 come lo spostamento della porta di accesso al garage dal disimpegno.

INDAGINE AMMINISTRATIVA GESTIONE DEL CONDOMINIO

I beni in oggetto, risultano inseriti in una palazzina residenziale senza la gestione da parte di un amministratore condominiale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data in cui veniva effettuato il sopralluogo in via Predio Borgo n. 8, le unità immobiliari risultavano occupate da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari è stato costruito fra la fine degli anni 80' ed inizio degli anni 90', esternamente i paramenti risultano intonacati con scuretti in legno.



Internamente l'appartamento risulta ristrutturato recentemente come gli impianti tecnologici, le finiture come pavimenti in PVC effetto legno, i rivestimenti in ceramica, sono in ottimo stato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. La porta di accesso è vetrata, gli infissi sono in legno con il doppio vetro. Il riscaldamento è autonomo a elementi ventilanti. L'autorimessa, la cantina ed il disimpegno hanno una pavimentazione in ceramica.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è intesa come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali a seconda della intera o parziale proprietà. Tale superficie sarà conteggiata in base alla destinazione d'uso dei locali mediante adeguati coefficienti di omogeneizzazione.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

SUB.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEF. RID.	SUP. COMM.	SUP. COMM. TOT.
13	Abitazione	106,58 mq.	1	106,58 mq.	
	Terrazzo	18,40 mq.	0,50	9,20 mq.	
	Cantina e disimpegno	14,40 mq.	0,50	7,20 mq.	
5	Area cortiliva	151,00 mq.	0,10	15,10 mq.	
9	Autorimessa	34,02 mq.	0,50	17,01 mq.	
					155,09 mq.

STIMA DEI BENI

La valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari è da considerarsi a misura, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, della loro



destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, dello stato di conservazione delle stesse e dalle risultanze dei valori di mercato di altri beni simili esistenti e compravenduti nelle vicinanze accertati presso operatori del settore immobiliare.

Il valore normale, così calcolato, dovrà poi essere diminuito di una percentuale compresa tra il 5% ed il 10%, non potendo prestare, nel caso in specie, la garanzia per eventuali vizi occulti e vizi sugli impianti tecnologici.

Per queste unità, in considerazione delle condizioni generali riscontrate, delle difformità sul fabbricato, la percentuale, in diminuzione, sarà applicata nella misura minima del 5%.

Tenuto conto di quanto esposto, della natura dell'incarico che vede l'immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione di stima, secondo il sistema sintetico/comparativo mono-parametrico, nel modo seguente:

Si ritiene corretto adottare un valore unitario pari a 1.350,00 €/mq (milletrecentocinquantaeuro/00)

LOTTO 1

Subalterno 5-9-13	mq. 155,09	x	1.350,00 €	=	209.371,50 € -
	<u>Coef. Riduzione 5 %</u>			=	<u>10.468,58 € =</u>
					198.902,92 €
			Si arrotonda a		199.000,00 €

* * * * *



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Vignola li, lunedì 30 settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO
Torreggiani geom. Stefano

Allegati:

- | | |
|------------------|---|
| ALLEGATO A | – <i>Relazione fotografica;</i> |
| ALLEGATO B | – <i>Document. catastale: Planimetria, Visura, Estratto ed Elaborato;</i> |
| ALLEGATO C1 e C2 | – <i>Documentazione urbanistica: Titoli edilizi;</i> |

