

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PERIZIA TECNICA**

**OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI INERENTI ALLA ESECUZIONE  
IMMOBILIARE Nr. 83/2021**

Procedura promossa da:

.....  
Rappresentata da Avv.to .....

*Contro*

.....  
.....

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa .....**

**C.T.U. ....**

\*\*\*\*\*

Paragrafi in oggetto:

1. INCARICO
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI
3. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE
4. UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. PROVENIENZA / REGIME PATRIM.
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. FORMALITA' ESISTENTI
9. COMPUTO METRICO
10. DIVISIBILITA' DEL BENE
11. COMPUTO ESTIMATIVO
12. VERBALE DI CONSEGNA



## **1- INCARICO**

A seguito nomina del Sig. Giudice Dott.ssa....., il sottoscritto-----, perito industriale, libero professionista, residente in Mirandola – via Bosco 24, iscritto all’Albo professionale del Collegio dei Periti industriali della Provincia di Modena, all’albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Modena, veniva convocato con provvedimento di nomina quale esperto dal Giudice dell’esecuzione con data 05/06/2024; il sottoscritto ctu, in data 10/06/2024 accettava l’incarico conferitogli (*come previsto dall’art.221 co.8° del D. L. n°34/20 cit, in forza del quale in luogo dell’udienza fissata per il giuramento del consulente tecnico d’ufficio ai sensi dell’articolo 193 del codice di procedura civile*) prestando il giuramento di rito in modalità telematica con l’invio in p.c.t. con sottoscrizione e deposito del modello allegato al documento di nomina.

Nello stesso provvedimento di nomina, il GE fissava alla data del 20/11/2024 ore 11,00 la successiva udienza, con convocazione delle parti, per la determinazione delle modalità della vendita.

## **2- OPERAZIONI / ACCERTAMENTI**

Rilievo ed esamina degli immobili oggetto di Esecuzione previa visite e sopralluoghi con misure e rilievi fotografici, visure in modalità diretta e remota presso l’ufficio del Territorio di Modena, visure presso l’ufficio tecnico del Comune di Soliera (Mo), la Conservatoria RR.II. di Modena, oltre agli accertamenti utili e necessari per determinare i valori economici, le indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi e istruttoria.

Il sopralluogo presso i beni esecutati è stato eseguito in data 21/08/2024 con la partecipazione del Geom....., in rappresentanza dell’Istituto Vendite Giudiziarie nominata dal GE custode del bene in oggetto di esecuzione, con la presenza per la parte esecutata della Sig.ra ..... (.....), non domiciliata nel bene oggetto di esecuzione; alla data del sopralluogo



il sottoscritto ha verificato i beni oggetto dell'esecuzione consistenti in beni immobili siti in

Comune di Soliera (MO) Via Reno n. 30, costituiti da:-

- un appartamento al piano secondo/terzo censito - *F.36, mapp.364, Sub. 23,*” *Via Reno,30 ( con ascensore)*

*(libero, non occupato)*

- un locale al piano terra ad uso autorimessa, censito - *F.36, mapp.364, Sub. 3,*” *Via Reno*

*(libero, non occupato)*

L'immobile, in oggetto di esecuzione, è parte di una concessione edilizia per l'edificazione di un fabbricato di otto unità abitative con necessità di amministrazione condominiale, come richiesto dal bando di procedura, da personale indagine conoscitiva presso l'ufficio della amministrazione condominiale dell'immobile gestita dalla associazione “Studio Associato .....e .....” per l'immobile sito nel Comune di Soliera (MO) in via Reno, 30 - (condominio Quadrifoglio) di cui è parte la porzione di fabbricato in oggetto di esecuzione, sono stati forniti i seguenti dati: - alla data del 25/07/2024 la parte del bene con riferimento agli esecutati risultava debitoria di €. 2.990,16 ca, attestata dalla stessa amministrazione condominiale.

L'estratto conto contabile, inviato dall'amministrazione condominiale con riferimento alla esposizione della parte esecutata, verrà allegato agli atti della perizia.

Nei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto non ha riscontrato difformità costruttive e/o di cambi d'uso, con riferimento alla documentazione di progetto, e alla successiva sanatoria di trasformazione del sottotetto (piano 3) concessa dal Comune di Soliera (MO) nella porzione di fabbricato in oggetto di esecuzione, ha verificato **la non occupazione dell'immobile**, l'immobile non è occupato, anche se ci sono nei vani mobili e arredamento (*cucina, letti, armadi, arredo bagni..*) e la Sig.ra .....  
....., (*parte esecutata*) alla data del sopralluogo, verbalmente non ha manifestato l'intenzione di traslocare gli stessi arredi, poiché l'incarico affidato dal GE al sottoscritto ctu, con riferimento alla e.i. in oggetto, si identifica con l'analisi degli immobili, a ciò si intende attenere, e nello studio e nel valore finale il bene sarà considerato non occupato e privo di arredi.



### **3- BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Struttura di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, situato in Comune di Soliera (MO), via Reno n. 30, costituito da quattro corpi di fabbricato, e precisamente, la parte in esame è nel corpo di fabbricato a nord-est, una porzione di fabbricato a formare un appartamento posto al piano secondo e terzo “condominio Quadrifoglio”(sub.23):- appartamento al piano secondo, composto di ingresso-soggiorno-angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno, con annessi locali ad uso camera, lavanderia e stenditoio, balcone al piano terzo, questi raggiungibili da scala interna con origine dal vano ingresso/soggiorno/angolo cottura; un vano a garage al piano terra.

L'appartamento, al piano secondo e terzo, è nei confini con area cortiliva comune su due lati, corridoio comune da altro lato, ragioni privato, salvo se altri, appartamento accessibile in entrambi i piani con porte tipo semiblindate da pianerottoli comuni, pianerottoli raggiungibili da scala comune e impianto di ascensore.

Il garage al piano terra, a confine con area cortiliva comune su due lati, ragioni privato da altro lato, salvo se altri, lo stesso vano, con accesso da area cortiliva comune con porta del tipo a basculante in lamiera metallica lavorata e verniciata, nella parete opposta, con porta del tipo semiblindato, l'autorimessa è collegata all'area di accesso comune, parzialmente coperta.

In origine, il bene oggetto dell'esecuzione era costituito da appartamento al piano secondo, con annessi locali ad uso lavanderia e stenditoio al piano terzo, con successivi lavori concessi dall'amministrazione Comunale, in sanatoria, (prat. n. 3364 del 03/03/2006) al piano terzo venivano approvati locali ad uso camera, lavanderia e stenditoio; di conseguenza, l'acquisto successivo da parte degli esecutati, il Sig.r .....(.....), la Sig.ra .....(.....) e le future transizioni saranno da considerare riferite a beni approvati di proprietà intera.



#### **4- UBICAZIONE E DESCRIZIONE**

L'area, in cui è situato l'immobile esecutato è nel Comune di Soliera (MO) in via Reno al numero civico 30, di tipo residenziale, in vicinanza di esercizi commerciali con servizi in Urbanizzazione primaria e secondaria completi.

Il fabbricato condominiale, del quale è parte la consistenza immobiliare in oggetto, è una costruzione degli anni novanta (*Concessione del Comune di Soliera (MO) prat. n.7422, prot. n.2469 del 11/03/1994*). Nelle porzioni immobiliari in oggetto di esecuzione, nel tempo, sono stati eseguiti lavori edili e/o cambi d'uso per cui il comune di Soliera (MO) ha avuto necessità di rilasciare concessione in sanatoria (*prat. n. 3364 del 03/03/2006*).

Attualmente, il fabbricato condominiale non è oggetto di lavori straordinari riconducibili ad interventi edili di riqualificazione.

Il fabbricato e la porzione in esame sono costruiti in struttura mista: mattoni, cls, laterizio, esternamente con prevalenza di mattoni a vista, con finiture generali esterne ed interne di discrete qualità.

La consistenza immobiliare in oggetto di esecuzione si configura con un appartamento ad uso abitazione esteso su porzioni dei piani secondo e terzo e un vano ad uso autorimessa al piano terra.

La stessa consistenza immobiliare è costituita da quattro corpi di fabbricato, la sezione in oggetto di esecuzione occupa il fabbricato a nord-est.

L'accesso alla parte abitativa esecutata si ha al piano terra al n.30, da portico comune di passaggio esterno, parzialmente coperto, con porta a vetri inseriti in telaio metallico si ha accesso al vano scale comune e all'impianto ascensore; nel vano scale, al piano terra, sono presenti mobili contenenti i contatori per la misurazione delle forniture dell'acqua e dell'elettricità e lo stesso fabbricato, al pari degli altri, è inserito in area con parti a verde, con piante e cespugli, completi di passaggi lastricati, con parcheggi pubblici comuni lastricati in asfalto, il tutto in discrete condizioni di manutenzione.

Attualmente da pianerottolo comune, al piano secondo, con porta del tipo semiblandato si ha



accesso all'appartamento nella zona giorno, con vani: soggiorno/pranzo/cucina, con vano disimpegno si ha accesso alla zona notte, un bagno, una camera da letto; con scala interna, in ferro e essenza legno, compreso il sostegno di sicurezza laterale, con origine dal vano soggiorno/pranzo, si accede all'interno del piano terzo, sottotetto, formato dai vani:- disimpegno, una camera da letto, un balcone, una zona destinata a lavanderia/stenditoio separata dai suddetti vani con tramezze in muratura.

Il vano ad uso autorimessa, al piano terra: l'accesso al suddetto vano, con porta a basculante in lamiera metallica lavorata, rivolta al cortile comune carrabile pavimentato in asfalto, recintato sui lati con base in cls sormontata da rete metallica plastificata, comune a tutti i sub., alla parete opposta alla porta basculante, si ha accesso con porta del tipo tagliafuoco al passaggio principale pedonale comune a tutti i sub.; lo stesso vano ha pareti intonacate a calce e colorate a tempra, il pavimento con piastrelle tipo gres. ed è dotato della fornitura dell'acqua e di impianto elettrico atto all'illuminazione.

L'appartamento, al piano secondo, ha i vani pranzo/soggiorno, la camera da letto forniti di finestre, queste hanno esterni costituiti da scuri del tipo avvolgibili in materiale plastico, con telai in essenza legno ad ante completi di lastre tipo vetrocamera all'interno.

In essenza di legno le porte tra i vani, la porta d'accesso principale, rivolta al pianerottolo comune, è del tipo semiblindato.

Con piastrelle di tipo ceramica il pavimento e parte del rivestimento delle pareti del bagno e dell'angolo cottura/cucina, i pavimenti dei restanti vani sono con piastrelle tipo ceramica in formato e colorazione diversi tra loro, a distinguere la zona notte dalla zona giorno.

Al piano terzo/sottotetto, come riportato ai paragrafi precedenti, è stato ricavato in origine locale ad uso lavanderia/stenditoio, che successivamente con interventi approvati, concessi in sanatoria (*pratt. n. 3364 del 03/03/2006*) hanno dato origine ai vani, disimpegno, camera da letto, lavanderia, stenditoio, il suddetto piano è accessibile da scala interna con origine dal vano soggiorno pranzo



del piano secondo e/o da pianerottolo comune del terzo piano raggiungibile sia da scala, sia dall'ascensore comune agli altri sub.

In essenza di legno le porte tra i vani, la porta d'accesso principale, rivolta al pianerottolo comune, è del tipo semiblindato.

Il vano lavanderia è illuminato dal tetto con finestra/abbaino in vetrocamera inserita in telaio in essenza legno con apertura a vasistas; la camera da letto prende luce ed è areata con una porta/finestra costituita da una intelaiatura metallica con vetrocamera, che la collega a un balcone, questo, coperto dall'estensione del tetto condominiale, ha pavimento con piastrelle tipo gres, la parete di sicurezza in muratura, internamente intonacata a calce e colorata a tempra, sormontata con copertura in laminato metallico a protezione delle stessa; il balcone ha una porta in profilati metallici che la collega al vano stenditoio, vano pure collegato internamente al locale lavanderia con una apertura priva di porta.

Le pareti esterne del fabbricato e dell'immobile in esecuzione sono in prevalenza con mattoni a vista

.L'edificio, contenente la struttura in oggetto di esecuzione, ha il tetto a falde inclinate coperto con laterizi, completo di gronde e pluviali in lattronerie metalliche.

Le pareti interne dell'immobile in oggetto sono intonacate a calce e tinteggiate a tempra; il bagno e la lavanderia hanno elementi sanitari di mediocre qualità in normali condizioni conservative.

L'immobile in esame è servito in modo autonomo di fornitura elettrica, acqua, linea telefonica, gas, i misuratori dei consumi sono posizionati al piano terra in locale comune.

L'impianto di riscaldamento per la produzione di acqua calda è autonomo, previsto con caldaia alimentata a gas posizionata internamente nel vano cucina; il riscaldamento irradiato con elementi radianti metallici posizionati nei vani in entrambi i piani; la distribuzione dell'elettricità è costituita da linea sottotraccia con punti di utilizzo in numero sufficiente.

Gli impianti installati, con riferimento alla parte eseguita, pure nella considerazione che il



sottoscritto non ha potuto visionare certificati e/o dichiarazioni di regolare esecuzioni recenti recuperate dagli accessi atti eseguiti nei preposti uffici comunali, ritiene opportuno e necessario di controllo e manutenzione per portarli alla conformità delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

L'immobile nell'insieme, e in particolare nella porzione in oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da finiture di media qualità e si presenta in discrete condizioni conservative.

### **5- IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'unità immobiliare esecutata in oggetto risulta censita al Catasto del Comune di Soliera (MO), giuste le risultanze: Catasto Fabbricati: -

#### **Foglio n. 36**

**part. 364, sub.23, cat. A/2, cl. 3, vani 4,5 - sup. cat. mq.73, escluse aree scoperte mq.71 - P.2-3 - Via Reno, 30 - R.C. €. 395,09**

**part. 364, sub. 3, cat. C/6, cl. 6, consist. mq. 23 - P.T - Via Reno - R.C. €. 59,39**

### **6 - PROVENIENZA/REGIME PATRIM.**

I beni immobili descritti nel paragrafo precedente, risultano di proprietà dei Sig.ri .....

(.....), ..... e .....

(.....) .....

congiuntamente proprietari per l'intero del bene pignorato; proprietà realizzata con atto pubblico di compravendita Rogante Notaio Dr. ....di Modena (MO), con data 27/12/2006, rep. 43850/4690, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Modena il 08/01/2007 ai n.part.664/412, con il quale gli esecutati li hanno acquistati dal Sig.r .....(.....)





..... il Sig.r .....(.....) è  
pervenuto alla proprietà dei suddetti beni, per l'intera quota, con atto di compravendita Rogante  
Notaio Dr. ....con sede a Carpi (MO) con data 21/07/2000, rep.16353/1383, trascritto  
presso l'Ufficio del Territorio di Modena il 03/08/2000 ai n.part. 18677/12489; dalla ditta .....di  
.....E C. - S.n.C. (P.I.....) con sede in Soliera (MO)  
A seguito dei suddetti accertamenti (come da atti depositati nel fascicolo della presente procedura)  
si può dedurre e dichiarare che alla data attuale, sui beni medesimi, accessori e pertinenze, dai  
pubblici registri esaminati risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria (per l'importo di €.380.000,00) iscritta presso l'Agenzia del Territorio di  
Modena con data 08/01/2007 ai numeri 665/253 a garanzia di mutuo del 27/12/2006 ai nn.  
Rep.43851/4691 con Notaio Dr. .... di Modena (MO), a favore di  
".....E .....A  
RESPONSABILITA' LIMITATA" (P.I.....) con sede a Verona (VR) a carico dei Sig.ri  
.....(.....),  
..... e  
(.....)

- Trascrizione contro del 02/04/2021 ai nn. 9581/6926 derivante da verbale di Pignoramento  
Immobiliare in data 01 febbraio 2021 ai n.rep. 312 "Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena" a  
favore di ".....S.r.L. (P.I.....) con sede Conegliano (TV) a carico dei Sig.ri  
.....(.....),  
..... e .....  
(.....)

## **7-REGOLARITA' EDILIZIA**

L'ufficio di Urbanistica del Comune di Soliera (MO) per le opere relative alla costruzione del  
fabbricato, comprendente la consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, ha rilasciato le  
seguenti formalità edilizie:

- Concessione Edilizia del 20/06/1994 – prat. n. 104/94 prot. 2469
- Concessione per variante in corso d'opera del 18/07/1995 – prat.7741/95
- Certificato di conformità edilizia e abitabilità del 27/12/1996 prot. 12590/96

Nel tempo sono stati eseguiti degli interventi edilizi per i quali il Comune di Soliera (MO) ha  
rilasciato documentazione:-



- Concessione Edilizia in sanatoria del 03/03/2006 – prat. 61/06 prot. 3364
- Comunicazione di ritiro pratica del 07/03/2006 - prat. n.3541

Nella documentazione acquisita dal sottoscritto nell’accesso atti presso gli uffici tecnici del Comune di Soliera (MO) non ha recuperato certificati recenti e/o esaurienti di conformità degli impianti tecnici attribuiti all’intero fabbricato tantomeno con riferimento alla sezione soggetta ad esecuzione, e a seguito del sopralluogo ai beni e da successiva esamina, ritiene opportuno e necessario il controllo e la manutenzione per portarli alla conformità delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

**8- FORMALITA’ ESISTENTI**

Si rimanda alla relazione di ispezione all’Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare a tutto il 17/06/2024, dalle visure eseguite dal sottoscritto non risultano pubblicate ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente comunicate a carico degli esecutati, i Sig.ri .....  
 .....(.....), e .....  
 (.....) su cui, in regime di “comunione legale dei beni”, grava la piena proprietà per la quota di ½ ciascuno, dei beni oggetto di esecuzione.

**9 – COMPUTO METRICO**

L’immobile è valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali vengono calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, i ripostigli, i locali di servizio sono computati al 50%; considerando gli immobili conformi alle normative urbanistiche e/o gli oneri necessari per ricondurli alla normalità.

Abitazione P.2-3. ....ca.mq.	76,50
Locale autorimessa P.T... ....ca.mq.	25,50



## 10- SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE

Nella verifica dei beni pignorati, esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la destinazione urbanistica e la loro natura, il ctu ritiene non esistano le condizioni per valutare sulla comoda divisibilità del bene, in quanto una suddivisione in lotti potrebbe penalizzare il valore ultimo del bene.

## 11 – COMPUTO ESTIMATIVO

Come metodo di stima per la valutazione dell'immobile in oggetto, si sono valutati i prezzi correnti di mercato per immobili simili, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, avendo in debito conto l'ubicazione, la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione, includendo nella stima l'incidenza delle aree in proprietà esclusiva, considerando gli immobili non soggetti a vincoli locatizi e conformi alle normative urbanistiche. Nei valori unitari di mercato si tiene conto delle incidenze, delle parti in comune e servitù per legge e provenienza. Il giudizio di stima è al netto di eventuali spese necessarie per pratiche di sistemazione e adeguamenti edili e/o di sicurezza, spese valutate da ritenersi in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. Da ricerche in loco, alla luce di esperienze simili si è arrivati ai seguenti parametri di valutazione:

Abitazione P.2-3. ....ca.mq.	76,50	x €/mq	1.450,00	= €.	110.925,00
Locale autorimessa P.T... ....ca.mq.	25,50	x €/mq.	700,00	= €.	17.850,00
Per un totale di €.					

La valutazione è da considerarsi a corpo pure avendo come riferimento superfici commerciali, perciò, variazioni di calcolo delle superfici non vanno a modificare la valutazione ultima del bene. Nella considerazione della condizione edile del mercato attuale, dell'attuale stato di conservazione del bene in oggetto, opere di controllo e adeguamenti degli impianti alle normative vigenti accennati nei paragrafi precedenti, che l'immissione alla vendita sarà sottoposta a procedura



di Esecuzione Immobiliare, il sottoscritto ctu intende applicare uno sconto da valutarsi su una riduzione percentuale nella misura del 5% (cinqueper cento) ca. ad ottenere un nuovo importo di €. 122.336,25

**Per un valore ultimo, in arrotondamento:- € 122.300,00 (centoventiduemilatrecento/00)**

Con quanto sopra si ritiene di avere in modo compiuto assolto al mandato ricevuto.

Con osservanza

Mirandola, li 28/09/2024

il C.T.U.

(P.I.....)

## **12 – VERBALE DI CONSEGNA**

Si consegna a codesta cancelleria perizia tecnica relativa agli **IMMOBILI APPARTENENTI ALLA ESECUZIONE N° 83/2021**

La relazione è redatta su 12 facciate complessive con allegati: atto per privacy, estratto conto contabile con riferimento alla esposizione condominiale della parte eseguita, planimetria, fotografie, supporto in formato “pdf” moduli (all. A e all. G), suddivisione lotti, avviso alle parti.

il C. T. U.

(P.I.....)

