

TRIBUNALE DI MODENA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE 283/2023**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Procedura esecutiva contro: ...omissis...

Procedente: ...omissis...

RELAZIONE PERITALE

Io sottoscritto Daniele Cuoghi, nato a Sassuolo (MO) il 27/06/1974, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n° 656, nominato esperto estimatore nel procedimento menzionato, redige la seguente relazione di stima provvedendo a dare puntuale riscontro ai quesiti formulati di seguito elencati:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE;

SEZ. II: QUESITI;

PREMESSA

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 (LOTTO 1, LOTTO 2.) e stima;

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO;

QUESITO n. 2.2: 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*



SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Dalla consultazione della documentazione depositata nel fascicolo telematico si è potuto verificare:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- la corretta (e completa) identificazione catastale del bene pignorato e la perfetta identità tra il bene come descritto nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- che l'immobile pignorato insiste nella circoscrizione del tribunale di Modena;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567.

Si è proceduto all'acquisizione di copia dell'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (All. C3) e delle visure catastali aggiornate all'attualità (All. C1).

Indicazioni dei **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- A ...omissis..., la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili San Prospero Foglio 13 Particella 395 Sub. 10, Sub. 38 e Sub 39 è pervenuta per atto di compravendita del 14/11/2006 Numero di repertorio 12726/3520 Notaio Figurelli Fabrizio Sede Cavezzo (MO) trascritto il 21/11/2006 nn. 45289/27114 da potere di ...omissis...;
- A ...omissis... l'intera piena proprietà del seguente immobile: CT Foglio 13 Particella 298 terreno are 16.22, era pervenuta per atto di compravendita del 10/05/2004 rep. 27319/6776 Notaio Rabitti Andrea di Modena, trascritto in data 31/5/2004 ai nn. 16115/10213 da potere di ...omissis...;
- Al ventennio gli immobili oggetto della presente risultavano in parte (Particella 298) di proprietà di ...omissis... in forza di atto di compravendita del 7/6/1996 rep. 16294 Notaio Rabitti Andrea di Modena, trascritto in data 28/6/1996 ai nn. 11410/7862, ed in parte



(Particelle 299-300) di proprietà di ...omissis... in forza di atto di compravendita del 26/4/2001 rep. 23267 Notaio Rabitti Andrea di Modena, trascritto in data 4/5/2001 ai nn. 11085/7572.

Dai controlli effettuati, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 24/05/2024 risulta essere censito:

al catasto **fabbricati** del Comune censuario di SAN PROSPERO (MO):

- Foglio **13** Particella **395** Sub. **10** – **Abitazione di tipo civile** – Via S. D'Acquisto n. 4, Piano 1, Consistenza **4,0 vani**, Categoria **A/2**, Classe 2, Rendita **€ 320,20**;
- Foglio **13** Particella **395** Sub. **38** – **Autorimessa**– Via S. D'Acquisto, Piano S1, Consistenza **39 mq**, Categoria **C/6**, Classe 4, Rendita **€ 108,77**;
- Foglio **13** Particella **395** Sub. **39** – **Autorimessa**– Via S. D'Acquisto, Piano S1, Consistenza **26 mq**, Categoria **C/6**, Classe 4, Rendita **€ 72,51**.

Elenco **delle iscrizioni e delle trascrizioni** che hanno avuto ad oggetto gli immobili pignorati nel ventennio:

ISCRIZIONE NN. 10155/2082 del 3/4/2002 IPOTECA VOLONTARIA svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 7651 del 6/12/2006 (restrizione di beni);

ISCRIZIONE NN. 17053/3701 del 8/6/2004 IPOTECA VOLONTARIA svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 7652 del 6/12/2006 (restrizione di beni);

ISCRIZIONE NN. 49290/10981 del 21/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/11/2006 Numero di repertorio 12727/3521 Notaio FIGURELLI FABRIZIO Sede CAVEZZO (MO)

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis..., capitale € 177.500.00 Totale € 319.500,00 Durata 25 anni.



Grava su San Prospero Foglio 13 Mapp. 395 Sub. 10, Mapp. 395 Sub. 38, Mapp. 395 Sub. 39;

TRASCRIZIONE NN. 37733/27449 del 20/12/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/11/2023 Numero di repertorio 7491 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA,

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Grava su San Prospero Foglio 13 Mapp. 395 Sub. 10, Mapp. 395 Sub. 38, Mapp. 395 Sub. 39.

SEZ. II: QUESITI

PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si intende servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo in considerazione la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. A confronto esaminate fonti quali Valori OMI dell'Agenzia del Territorio, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà della zona) e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

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

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà per la quota pari a 1/1 degli immobili così censiti:

NCEU di SAN PROSPERO (MO):



- Foglio **13** Particella **395** Sub. **10** – **Abitazione di tipo civile** – Via S. D'Acquisto n. 4, Piano 1, Consistenza **4,0 vani**, Categoria **A/2**, Classe 2, Rendita **€ 320,20**;
- Foglio **13** Particella **395** Sub. **38** – **Autorimessa**– Via S. D'Acquisto, Piano S1, Consistenza **39 mq**, Categoria **C/6**, Classe 4, Rendita **€ 108,77**;
- Foglio **13** Particella **395** Sub. **39** – **Autorimessa**– Via S. D'Acquisto, Piano S1, Consistenza **26 mq**, Categoria **C/6**, Classe 4, Rendita **€ 72,51**.

Gli immobili di cui sopra, alla data del 24/05/2024, risultano intestati a:

* ...omissis... per la quota pari a **1/1 della piena proprietà**;

Dalla consultazione del rogito di provenienza, fanno parte della proprietà ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente. Sono ricompresi i diritti di comproprietà sulle parti del complesso comuni per legge e per destinazione, tra cui in particolare i seguenti mappali del foglio 13:

- 395 sub. 1 Via Salvo D'Acquisto 4/B p. T BCNC area cortiliva comune a tutti i sub. del mappale 395;
- 395 sub. 2 Via Salvo D'Acquisto 4/B p. T-1-2-3-4-5 scala A BCNC ingresso, vano scala e ascensore comune ai subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 67;
- 395 sub. 4 Via Salvo D'Acquisto 4/B p. S1 BCNC rampa e corsia di accesso alle autorimesse comune ai subb. da 38 a 65;
- 396 area urbana di mq 445 in Via Pietro Nenni, piano T.

Si è provveduto a verificare la corrispondenza tra l'identificazione catastale dei beni con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Dalla consultazione della strumentazione urbanistica vigente del Comune di San Prospero non si rilevano vincoli preordinati all'esproprio gravanti sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.



In base alle caratteristiche dei beni pignorati si è proceduto alla formazione di un LOTTO UNICO.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni e stima.

**DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO UNICO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO E DUE
AUTORIMESSE ATTIGUE AL PIANO INTERRATO**

Il lotto oggetto di stima è formato da un appartamento e due autorimesse in San Prospero (MO). Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio denominato “Condominio Residence DELL’OLMO” composto da due palazzine con interrato comune, il complesso immobiliare è composto n. 2 negozi, n. 3 uffici, n. 28 autorimesse e n. 27 abitazioni; l’appartamento oggetto di stima fa parte della Scala “A” che ha accesso dal civico n. 4 di Via Salvo D’Acquisto.

L’immobile si trova in prossimità del centro di San Prospero (MO), in una zona residenziale di espansione. Il fabbricato è stato edificato negli anni 2004-2006 sullo schema dell’abitazione in linea, si sviluppa per 5 piani fuori terra, è costituito da due corpi scala dotati di ascensore. Le fondazioni sono in calcestruzzo armato la struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato, i solai di piano sono a lastre tralicciate e in pannelli in laterocemento. La copertura è in parte piana costituita da terrazze praticabili e in parte tetto a quattro falde con manto in tegole tipo portoghesi, i muri di tamponamento sono per la maggior parte in mattoni faccia a vista, mentre al piano terra in corrispondenza del portico e nella zona centrale sono in termolaterizio intonacato e tinteggiato.

Al compendio pignorato si accede attraverso le rampe che conducono alla corsia di accesso alle autorimesse interrato e dal vano scala condominiale di cui al civico n. 4 (Scala A). Il vano scala è dotato di ascensore, la pavimentazione è in graniglia ed i gradini sono in marmo, le pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato manutentivo e di conservazione del complesso immobiliare è scarso trattandosi di immobile relativamente recente; si possono notare infiltrazioni provenienti dalle



coperture a terrazzo, efflorescenze in corrispondenza dei paramenti murari in mattoni a vista, degrado degli elementi in calcestruzzo e infiltrazioni varie al piano interrato.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO E DELLE DUE AUTORIMESSE

L'appartamento (sub 10) pignorato posto al piano primo affaccia sui lati Est e Sud, ed è composto da:

- pranzo-soggiorno, disimpegno, bagno, due camere, terrazzo e loggia.

L'altezza interna è pari a circa 2,7 m, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche, gli infissi sono in legno con doppi vetri, il sistema di oscuramento è realizzato con avvolgibili in pvc, le porte interne sono il legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo costituito da elementi radianti in ghisa e caldaia murale a gas, l'impianto elettrico dotato di prese e punti luce, sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti (All. C5) che comunque risultano da controllare e/o adeguare. I livelli di finitura e manutenzione dell'appartamento sono nella norma. Si segnalano infiltrazioni sul terrazzo che hanno portato al degrado degli intonaci e al distacco del battiscopa e infiltrazioni in corrispondenza del piatto doccia del bagno con degrado della parte basamentale dei paramenti murari che lo delimitano lateralmente.

l'autorimessa (sub 38) si trova al piano interrato, ha altezza di circa 2,50 m, le pareti sono intonacate, il pavimento in battuto di cemento, è costituita da singolo ambiente occupato da materiale di vario genere.

l'autorimessa (sub 39) si trova al piano interrato, ha altezza di circa 2,50 m, le pareti sono intonacate, il pavimento in battuto di cemento, è costituita da singolo ambiente occupato da materiale di vario genere.

Da rogito di provenienza fanno parte della proprietà ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente. Sono ricompresi i diritti di comproprietà sulle parti del



complesso comuni per legge e per destinazione, tra cui in particolare i seguenti mappali del foglio 13: 395 sub. 1 area cortiliva; 395 sub. 2 ingresso, vano scala e ascensore comune; 395 sub 4 rampa e corsia di accesso alle autorimesse; 396 area urbana di 445 mq.

CONSISTENZA

Il compendio immobiliare descritto sviluppa le seguenti superfici nette:

Abitazione civile Foglio 13 Mappale 395 Sub. 10		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
P1	Soggiorno/pranzo	32,82 mq ca.
P1	Disimpegno	2,32 mq ca.
P1	Bagno	4,18 mq ca.
P1	Camera	10,94 mq ca.
P1	Camera	16,33 mq ca.
P1	Loggia	5,76 mq ca.
P1	Terrazzo	10,02 mq ca.

Area urbana Foglio 13 Mappale 395 Sub. 38		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
PS1	Autorimessa	39,13 mq ca.

Area urbana Foglio 13 Mappale 395 Sub. 39		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
PS1	Autorimessa	26,76 mq ca.



Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisori interni e perimetrali conteggiati per uno spessore massimo di 50 cm.

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

-	Abitazione al piano primo	ca. mq	78,70
-	Loggia al piano primo	ca. mq	6,90
-	Terrazzo al piano primo	ca. mq	11,26
-	Autorimessa al piano interrato (sub 38)	ca. mq	44,60
-	Autorimessa al piano interrato (sub 39)	ca. mq	29,40

Applicando un coefficiente di 1 all'abitazione, un coefficiente di 0,33 al terrazzo, un coefficiente di 0,50 alla loggia e alle autorimesse, si calcola una **superficie commerciale** complessiva degli immobili di **circa 122,87 mq**.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

La costruzione della consistenza sopra descritta è stata edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire** n. 52/2003 rilasciato in data **19/11/2003, Prot. N. 11650, Pratica Edilizia n. 44/2003**, per costruzione di complesso commerciale e residenziale;
- **Denuncia di inizio attività (DIA)** in data **21/07/2006, Prot. N. 5810, Pratica Edilizia n. 91.1/20046**, per variante minore in corso d'opera.
- Cui è seguita richiesta del **certificato di conformità edilizia ed agibilità** in data **25/11/2006 Prot. n. 8695** e dichiarazione del Comune di San Prospero in data 02/08/2007 che la Conformità Edilizia ed Agibilità risulta attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella Scheda Tecnica Descrittiva ai sensi dell'art. 22, comma 6 della L.R. 31/2002.



La consistenza immobiliare periziata, dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo sul posto, presenta lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati, le quali però non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale N. 23/2004, pertanto non soggette ad ulteriori provvedimenti abilitativi, né a provvedimenti sanzionatori. Il comma 1-quater del sopracitato art. 19 bis, dispone che dette tolleranze dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l'immobile.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie dell'abitazione e pertinenze, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per fabbricati analoghi, lo stato generale di manutenzione e il contesto in cui è inserito. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono: mercato immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari); Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate (valori OMI). Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale della consistenza immobiliare

122,87 mq x 1.100,00 €/mq	€ 135.157,00
abbattimento forfettario del 15% per maggiori oneri e assenza di garanzia da vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	€ - 20.273,55
Totale	€ 114.883,45
Arrotondato a	€ 115.000,00



Si definisce quindi il

VALORE FINALE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO APPARTAMENTO

AL PIANO PRIMO E DUE AUTORIMESSE AL PIANO INTERRATO:

€ 115.000,00 (euro centoquindicimila/00)

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

Si allega prospetto sintetico-descrittivo del lotto (All. A1)

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

1. STATO DI POSSESSO

Alla data del 11/09/2024, durante lo svolgimento del sopralluogo effettuato, il bene risultava abitato dall'esecutato, unitamente alla compagna e alla figlia minore.

2. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dallo studio del materiale ipocatastale non risultano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

3. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

ISCRIZIONE NN. 49290/10981 del 21/11/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14/11/2006 Numero di repertorio 12727/3521 Notaio FIGURELLI FABRIZIO Sede CAVEZZO (MO)

A favore di ...omissis...



Contro ...omissis..., capitale € 177.500,00 Totale € 319.500,00 Durata 25 anni.

Grava su San Prospero Foglio 13 Mapp. 395 Sub. 10, Mapp. 395 Sub. 38, Mapp. 395 Sub. 39;

TRASCRIZIONE NN. 37733/27449 del 20/12/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/11/2023 Numero di repertorio 7491 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA,

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Grava su San Prospero Foglio 13 Mapp. 395 Sub. 10, Mapp. 395 Sub. 38, Mapp. 395 Sub. 39.

4. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Dalla consultazione della documentazione condominiale ricevuta (All. C4) risultano assegnati al compendio pignorato 33,685/1000 di proprietà, 46,00/1000 di scala e 25,560/1000 di ascensore, le spese ordinarie relative all'ultima gestione ammontano a € 2.142,65 euro, il preventivo per la gestione ordinaria 2024/2025 compreso il saldo per l'esercizio precedente ammonta a € 1.729,32.

5. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE STAGGITO

Sulla base di indagine sintetico-comparativa basata sul mercato delle locazioni immobiliari della zona, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di poter formulare un congruo canone di locazione pari a € 550,00 mensili = € 6.600,00 annui.

QUESITO n. 4: NEL CASO SI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.

Immobile pignorato per l'intero.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto deposito la presente relazione ed allegati.

Sassuolo, 18/10/2024

Il C.T.U.

Arch. Daniele Cuoghi



Allegati:

A) Elaborato di stima senza indicazione delle generalità;

A1) Schema sintetico-descrittivo del lotto;

B) Documentazione fotografica;

C) Documentazione catastale ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate;

C1) Visura catastale;

C2) Copia dei titoli edilizi;

C3) Copia del rogito di provenienza;

C4) Documentazione condominiale;

C5) Dichiarazione conformità impianti.

