

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 311 / 2022 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Vaccaro Roberta

OMISSIS

Perizia Tecnico Estimativa



Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello, con Procedimento n. 311/2022 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 agosto 2023, ha preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti.

A seguito di questa prima visione, ha effettuato in data 9 aprile 2024 in loco, i dovuti accertamenti e le relative verifiche, ha preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Concordia sulla Secchia, 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. Casarini Francesco;
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 Concordia sulla Secchia in Via Terzi e Livelli n. 51 sono costituiti da un'abitazione indipendente (mappale 262/8) inserita in contesto di più unità immobiliari tipo a schiera, un ripostiglio (mappale 388/3), un'area di pertinenza (mappale 262/12) e da piccoli appezzamenti di terreno (mappali 354 e 270).

Per la presente procedura esecutiva il lotto è unico:

1° LOTTO

Comune di Concordia sulla Secchia Foglio 45 – Map. 388/3, graffato al Map. 262/8
Foglio 45 – Map. 262 - Sub. 12
Foglio 45 – Map. 354 e 270



durata 20 anni, a carico di
della piena proprietà.

OMISSIS

titolare

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.01.2023 al n. 2298 del registro generale e al n. 1593 del registro particolare, Tribunale di Modena-Unep di Modena del 20.10.2022, rep. 1408, a favore Banca Nazionale del lavoro spa sede Roma cf. 09339391006 a carico di

OMISSIS

titolare della piena proprietà.

CORRISPONDENZA TRA L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni posti nel Comune di Concordia sulla Secchia ed indicati al Foglio 45, mappali 388/3 - 262/8 - 262/11 - 354 - 270, corrispondono a quanto pignorato.

CONFINI

Il bene censito al foglio 45 mappale 262 subalterno 8 confina con corte, subalterno 7, e mappale 266 su due lati, il mappale 388, subalterno 3 confina corte e subalterno 2, mentre i mappali 270 e 354 adiacenti sul lato maggiore, confinano con i mappali 226 e 353 ad est, con il mappale 271 a sud, con il mappale 272 a ovest e il mappale 269 a nord.

PROPRIETÀ

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

Comune di Concordia sulla Secchia Foglio 45 - Mappale 388/3, 262/8, 262/12, 354 e 270

✓

OMISSIS

, residente a

OMISSIS in via **OMISSIS** C.F. **OMISSIS** - (Proprietario 1/1);



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Le unità immobiliari di proprietà **OMISSIS** , censite al mappale 262/8 e 388/3, hanno il mappale 262/12 comune come B.C.N.C.

STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEL BENE

L'esecutato al momento dell'acquisizione del bene dichiarava con l'atto di contratto di mutuo (Repertorio notarile n. 226074 - Raccolta n. 18810 del 23.06.2004) di essere celibe.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene pignorato al Foglio 45, mappale 388/3, 262/8, 354, 270 sono pervenuti all'esecutato **OMISSIS** in virtù di atto del 23.06.2004 Pubblico Ufficiale Vincenzi Paolo con sede a Carpi (MO) - Repertorio n. 226073 - compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 13700.1/2004 - Repertorio PI di Modena in atti dal 21.07.2004, il subalterno 12 del mappale 262 risulta in atti dal 30.04.199 - Variazione - Frazionamento per trasferimento di diritti (n. 2548.1/1999).

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

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Concordia sulla Secchia sono state trovate le seguenti pratiche edilizie ed atti autorizzativi inerenti il fabbricato oggetto di pignoramento, ubicato in via Terzi e Livelli n. 51:

- ✓ Art. 26 della L. 28 Febbraio 1985 n. 47 (Realizzazione di opere interne alle costruzioni)
Prot. 5107 del 15.05.2000 - Pratica edilizia 173/00;
- ✓ Comunicazione fine lavori
Prot. 5294 del 19.05.2000 - Pratica edilizia 173/00;



- ✓ Denuncia Inizio Attività
Prot. 4154 del 18.04.2000 - Pratica edilizia 133/2000 (ANNULLATA);
- ✓ SCIA in sanatoria
Prot. 2270 del 24.02.2016 - Pratica edilizia 42/2016 (DINIEGATA);
- ✓ MUDE
del 09.01.2017 (DINIEGATA);
- ✓ SCIA in sanatoria
Prot. 11342 del 29.09.2017 - Pratica edilizia 248/2017 (DINIEGATA);
- ✓ MUDE con valenza di scia
Prot. 11800 del 09.10.2017 (DINIEGATA);
- ✓ SCIA in sanatoria
Prot. 12361 del 23.10.2017 - Pratica edilizia 271/2017 (DINIEGATA);

Durante il sopralluogo il perito, relativamente alle unità immobiliari pignorate, ha rilevato che il fabbricato principale (Mappale 262/8) non era accessibile in quanto è stato messo in sicurezza con cerchiature in legno all'altezza dei solai e delle aperture esterne, probabilmente a seguito del terremoto del 2012.

Probabilmente l'unità immobiliare risulta inagibile in quanto è stato rimosso anche il contatore del gas. Non riuscendo ad entrare nell'abitazione, non si è potuto verificare lo stato dei luoghi, quindi si è potuto solo riscontrare le parti esterne. Sul fronte sud a fianco della porta di accesso è presente una finestrella di 30 x 30 cm che nell'unico progetto a disposizione non è presente.

Il ripostiglio (Mappale 388/3), posizionato prospicientemente l'abitazione, risulta più piccolo rispetto all'elaborato catastale, probabilmente crollato parzialmente e messo in sicurezza nel migliore dei modi.

Sulla corte, subalterno 12, è presente un manufatto prefabbricato in ferro e lamiera non regolare.



Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante l'applicazione, a parere di chi scrive, dell'art.46 (comma 5) del D.P.R. n. 380/2001 o della S.C.I.A. in sanatoria e, in alternativa, con il ripristino delle parti non sanabili.

Non potendo ottenere l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il sottoscritto ritiene equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima per far fronte alle spese di sistemazione del bene (oneri, sanzioni, onorari e competenze professionali), per cui le considerazioni sopra riportate in merito alla regolarizzazione delle difformità sono da intendersi come orientative e previsionali, riportate solo unicamente per fornire un quadro generale di massima.

Si precisa che dovrà essere presentato regolare progetto in sanatoria per legittimare lo stato attuale e successivamente dovrà essere richiesta nuova Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità con tutti gli elaborati necessari, oltre all'aggiornamento della planimetria catastale, che attualmente non rispecchiano lo stato attuale.

INDAGINE AMMINISTRATIVA GESTIONE DEL CONDOMINIO

Il bene in oggetto risulta indipendente senza condominio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data in cui veniva effettuato il sopralluogo in via Terzi e Livelli n. 51, le unità immobiliari risultano così occupate:

- ✓ Mappale 262/8 Chiuso, inagibili e non utilizzato;
- ✓ Mappale 388/3 Inutilizzato;



DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione dei beni in oggetto, risulta visiva e fatta dall'esterno viste le loro attuali condizioni.

Le unità immobiliari sono separate fra loro, l'abitazione è composta da più piani sovrastanti, attualmente risulta inaccessibile, inagibile e messa in sicurezza con cerchiaggi ai piani ed alle finestre, le facciate e la copertura risultano ammalorate, gli infissi sono in legno danneggiati, ed il contatore del gas è stato rimosso.

Il ripostiglio parzialmente demolito/crollato risulta di dimensioni inferiori a quelle presenti nell'elaborato planimetrico catastale, le pareti sono in mattoni di antica fattura con copertura provvisoria in legno e manto di copertura in coppi.

L'area cortiliva è inghiaiaata.

Le aree verdi risultano incolte con andamento a scarpata.

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.
262/8	Abitazione	99,20 mq.	1	99,20 mq.	
		49,60 mq.	0,25	12,40 mq.	
388/3	Ripostiglio	11,50	0,50	5,75	
					117,35 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 di riferimento assunto è stato determinato come media tra i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e da borsini immobiliari e si assesta su indici compresi tra € 450,00 € ed i 670,00 €, tale valore è riconducibile a 560,00 € come valore medio. La trasposizione del prezzo medio di riferimento al prezzo proprio delle singole unità immobiliari in esame è stato determinato applicando al prezzo medio di mercato preso a riferimento, le maggiorazioni percentuali positive o negative derivanti dall'applicazione di sottoparametri espressivi per i beni da valutare, tali sottoparametri in specifico tengono conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione, collegamenti, servizi, attrezzature collettive, servizi commerciali e qualità ambientale), di posizione (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, h. da piano strada e impianti tecnologici), tipologiche (età edificio, caratteristiche architettoniche, costi manutenzione, condizioni struttura, antisismici', efficienza energetica) e produttivi (servitù, diritti, esenzioni fiscali) dei beni stessi.

Dall'interpolazione di tali parametri si evince che il valore a mq. di superficie degli immobili è di € 352,80/mq. arrotondato per difetto a € 350,00/mq.

Il valore, così calcolato, dovrà poi essere diminuito di una percentuale compresa tra il 5% e il 10%, non potendo prestare, nel caso in specie, la garanzia per eventuali vizi presenti negli impianti tecnologici dell'immobile e per le opere da sanare.



Per queste unità, in considerazione delle condizioni generali riscontrate, delle difformità sul fabbricato, la percentuale, in diminuzione, sarà applicata nella misura 10%.

Per quanto riguarda il valore del terreno agricolo si sono assunti i valori agricoli medi per tipo di coltura compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Modena, anno 2024, in questo caso il terreno è classificato Seminativo arborato, Regione agraria n. 4 valore 25.500,00 €/ha.

Il valore del subalterno 12, censito come bene comune non censibile, può essere considerato, viste le sue ridotte dimensioni, all'interno del valore complessivo dell'abitazione.

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, come segue:

LOTTO 1

Mappale 262/8 -388/3	mq. 117,35	x	350,00 €	=	41.072,50 € -
Mappale 262/12					
			Coef. Riduzione 10 %	=	4.107,25 € =
					36.965,25 € +
Mappale 354	mq. 133,00	x	2,55 €	=	339,15 € +
Mappale 270	mq. 87,00	x	2,55 €	=	221,85 € =
					36.404,25 €
			Si arrotonda a		36.500,00 €

* * * * *



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, martedì 9 aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO
Torreggiani geom. Stefano

Allegati:

- ALLEGATO A – *Relazione fotografica;*
- ALLEGATO B – *Documentazione catastale: Planimetria, Visura;*
- ALLEGATO C – *Documentazione urbanistica: Titoli edilizi;*

