

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 166/2024
Giudice dell'esecuzione: Dott. Umberto Ausiello

* * * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

NOMINA

Io scrivente Geom. Cocchi Gianluca, nominato dal Giudice dell'esecuzione per la redazione di stima dei beni oggetto di pignoramento con provvedimento del 09/05/2025, che ha giurato in qualità di esperto con verbale di accettazione del 20/05/2025, esprime quanto segue:

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);
 - Estratto per riassunto di matrimonio (all.G.);

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario sono state eseguite in data 02/09/2025 alle ore 15:00 circa.

1. Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Oggetto di pignoramento è la piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato civile ubicato nel Comune di Cavezzo (MO), così distinto al catasto urbano:

Via Ernesto Papazzoni n.80, Piano S1:

- Foglio 26, particella 70, sub. 34;

Via Galileo Galilei n.1, Piano T-1-2:

- Foglio 23, particella 289, sub. 11;

Via Galileo Galilei n.3, Piano T:

- Foglio 23, particella 289, sub. 9;

Si procede alla formazione di un lotto unico:

2. Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Trattasi di :

Porzione di fabbricato condominiale residenziale "terra cielo", in aderenza sul fronte nord e libero sui restanti fronti, sito in Via Galileo Galilei n.1 - 3 nel Comune di Cavezzo (MO), così costituito:

- Unità abitativa (sub.11) sviluppata ai piano terra, primo e secondo collegata da scala interna;
- Autorimessa (sub.9) sviluppata al piano terra;

il tutto così distinto al Catasto Fabbricati – Comune di Cavezzo (MO):

Via Galileo Galilei

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	23	289	11		A/2	2	5 vani	67 mq. escluso aree scoperte 67 mq.	400,25
1	23	289	9		C/6	8	12 mq.	14 mq.	33,47

Porzione di fabbricato condominiale residenziale sito in Via Ernesto Papazzoni n.80 nel Comune di Cavezzo (MO), così costituito:

- Autorimessa sviluppata al piano interrato;

il tutto così distinto al Catasto Fabbricati – Comune di Cavezzo (MO):

Via Ernesto Papazzoni 80

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	26	70	34		C/6	8	14 mq.	15 mq.	39,04

A riguardo si specifica che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato

In base alle visure effettuate dal sottoscritto si segnala una discrepanza con l'atto di pignoramento relativamente alla categoria catastale dell'unità censita al foglio 26, mapp.70, sub.34, indicata come C/8 e non come C/6. Tale discrepanza si ritiene dovuta ad un mero errore materiale in quanto la categoria catastale C/8 non esiste.

l'immobile in Via Galileo Galilei n.1 – 3 (Fg.23, mapp.289, sub.9 e 11) confina in aderenza a nord al piano terra con il sub.8, al piano primo e secondo con il sub.10, a sud, est e ovest con il mapp.288 sub.14 (corte comune).

l'immobile in Via Ernesto Papazzoni n.80 (Fg.26, mapp.70, sub.34) confina a nord con il sub.35, a sud con il sub.33, a est con terrapieno e ad ovest con il sub. 4 (corsia comune).

3. descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti il lotto e stima:

Trattasi di :

Porzione "terra-cielo" di fabbricato civile residenziale condominiale denominato "Condominio Agnini" libero su tre lati (sud, est, ovest) ubicato nel Comune di Cavezzo (MO), in Via Galileo Galilei n.1 – 3, situato a breve distanza dal centro cittadino (meno di 1KM). L'immobile è formato da una abitazione unifamiliare sviluppata al piano terra, primo e secondo collegati da scala interna, senza ascensore, ed una autorimessa di pertinenza ubicata al piano terra.

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

Porzione di fabbricato civile condominiale residenziale ed uffici denominato "Villa Punta", ubicato nel Comune di Cavezzo (MO), in Via Ernesto Papazzoni n.80, situato nelle immediate vicinanze dal fabbricato precedente. L'immobile è formato da un'autorimessa ubicata al piano interrato.

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

L'immobile ubicato in via G. Galilei n.1-3 (Fg.23, mapp.289, sub. 9 e 11) è caratterizzato da impianti e finiture in medie condizioni di conservazione e manutenzione. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico e parquet, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico in parte sotto traccia, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in legno con "scuretti" esterni, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni.

L'autorimessa ubicata in Via E.Papazzoni 80 (Fg.26, mapp.70, sub.34) è caratterizzata da impianti e finiture in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Pavimentazioni battuto di cemento pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico a vista, portone in metallo.

Consistenza

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

Immobile ubicato in via G. Galilei n.1-3 (Fg.23, mapp.289, sub. 9 e 11):

- Piano terra, h. 2.35 m., così composto: ingresso/vano scale, autorimessa;
- Piano primo, h.2.70 m., così composto : pranzo/soggiorno, cucina, disimpegno, n.1 stanza, bagno;
- Piano secondo, h.media 1.99 m., così composto : locali ad uso soffitta/rip., disimpegno;

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/vano scale	7,18 mq.
Pranzo/soggiorno	16,90 mq.
Cucina	5,80 mq.

Stanza letto	14,93 mq.
Bagno	5,36 mq.
Disimpegno	5,70 mq.
Totale	55,87 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 66,40

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Soffitta	14,81 mq.
Soffitta	17,42 mq.
Disimpegno	4,70 mq.
Soffitta	7,96 mq.
Soffitta	4,41 mq.
Totale	49,30 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 55,00

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Autorimessa	10,60 mq.
Totale	10,60 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 13,00

Immobile ubicato in via E. Papazzoni n. 80 (Fg. 26, mapp. 70, sub. 34):

- Piano interrato, h. 2.55 m., così composto: autorimessa;

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Autorimessa	14,00 mq.
Totale	14,00 mq.

- **Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 15,00**

4. Regime urbanistico - edilizio

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico competente, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

Fabbricato di Via G. Galilei n.1-3 la cui edificazione risale probabilmente agli anni '50.

- Concessione Edilizia n. 2246 del 02/06/1980, per ristrutturazione di un fabbricato uso basso servizio al fine di adibirlo a civile abitazione;
- Concessione Edilizia n. 2312 del 31/03/1981 per variante alla C.E. n. 2246 del 02/06/1980;
- Autorizzazione di abitabilità relativa alle precedenti C.E. del 27/11/1981;

- Pratica MUDE – SCIA n.4999 del 23/05/2013 per riparazione dei danni dovuti agli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012.

Fabbricato di Via E.Papazzoni n.80.

- Concessione Edilizia n. 3661 del 13/05/1991, per costruzione di un fabbricato urbano da destinare ad abitazioni e negozi;
- Concessione Edilizia n. 3980 del 10/12/1992, per variante alla C.E. n. 3661 del 13/05/1991;
- Autorizzazione di abitabilità relativa alle precedenti C.E. del 10/01/1994;
- Pratica MUDE – SCIA n.3099 del 29/3/2013 per consolidamento strutturale conseguente ai danni dovuti agli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012.
- CILA-S Superbonus 137/22 prot.15859 del 18/11/2022 per riduzione del rischio sismico ed efficientamento energetico.

Gli immobili ubicati in Via G. Galilei n.1-3 presentano difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati :

I locali ubicati al piano secondo (soffitte) sono stati adibiti a zona notte dell'abitazione, di fatto quindi utilizzati come abitativi con finiture ed impiantistiche di tipo residenziale.

Sarà pertanto necessario ripristinare lo stato legittimo rimuovendo le componenti impiantistiche e di arredo tipicamente residenziali ad un costo stimato di circa €5.000,00.

Sono inoltre presenti difformità nella distribuzione degli spazi interni, e variazioni nell'utilizzo dei locali, nel locale cucina è stata ricavata una lavanderia e nell'originaria stanza da letto è stata ricavata la cucina. Tali difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 ad un costo stimato di circa €5.000,00.

L'autorimessa interrata di cui fa parte l'immobile di Via E.Papazzoni n.80 è dotata di regolare rinnovo del Certificato di prevenzione incendi che si allega (All.H)

5. 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 un valore di :

Superficie residenziale : €680,00 al mq. x 66,40 mq. = €45.152,00

Superficie non residenziale (autorimesse) : € 400,00 al mq. x 28,00 mq. = € 11.200,00

Superficie non residenziale (soffitte) : € 350,00 al mq. x 55,00 mq. = € 18.700,00

Valore del bene : € 45.152,00 + € 11.200,00 + € 18.700,00 = € 75.052,00

Adeguamento in base alla media dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione 0,90
- allo stato di possesso del bene 0,90
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo 1,00

Valore adeguato: € 75.052,00 x 0,93 = € 69.798,36

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 € 69.798,36.

Costi di ripristino e sanatoria : € 10.000,00

Valore finale del bene : € 69.798,36 – 10% = € 62.818,52 - € 10.000,00 = € 52.818,52

arrotondato a € 52.000,00 (cinquantaduemila/00)

6. Schema sintetico-descrittivo del lotto

Predisposizione in allegato di prospetto sintetico-descrittivo del lotto (all.A1)

7. Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

Stato di possesso

Il bene risulta attualmente occupato e nella piena disponibilità dei debitori esecutati;

- **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 nella certificazione notarile depositata (all.F), 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.

Immobile ubicato in Via E.Papazzoni 80 (Fg.26, mapp.70, sub.34) Condominio "VILLA PUNTA", Amm. pro-tempore

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta pari a €. 170,00 annuali.

Spese straordinarie deliberate: tinteggio facciate per un importo di €. 75.471,00. Quota spettante €. 264,15 con prima rata in scadenza al 15/9.

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni pari a €.503,81.

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Immobile ubicato in Via G. Galilei n.1-3 (Fg.23, mapp.289, sub. 9 e 11) Condominio "AGNINI", Amm. pro-tempore

Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione risulta pari a circa €.1.100,00 annuali.

Non risultano spese condominiali non pagate e/o spese straordinarie deliberate

Non si è a conoscenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

8. Nel caso di immobile pignorato PRO QUOTA

Immobili pignorati per l'intero.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 12/09/2025

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. Estratto di matrimonio esecutati
- H. Attestazione di rinnovo certificato di prevenzione incendi (CPI)
- I. Istanza di liquidazione (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)
- L. Ricevuta di avvenuto invio alle parti (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)