

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 219/2024

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Lucchi

* * * *

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 07/07/2025, che ha giurato in qualità di esperto con verbale di accettazione del 18/07/2025, 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);

Certificato di morte debitore esecutato (all.G.);

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario sono state eseguite in data 13/10/2025 alle ore 17:00 circa.

1. Identificazione catastale dei beni oggetto di pignoramento:

Oggetto di pignoramento è la piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato residenziale/produttivo sito in Via Falzarego n.32 nel Comune di Sassuolo (MO), così costituito:

- Unità abitativa sviluppata ai piano interrato (cantina), primo e secondo (mansarda/soffitta) collegata da scala interna ed accessibile da ingresso comune con altra unità immobiliare;

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

Via Falzarego n.32 p.S1-2-3

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	13	287	6		A/2	2	10,5 vani	295 mq. escluso aree scoperte 288 mq.	1030,33

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità all'esecutato, deceduto in data 06/05/2025 a Sassuolo.

l'unità immobiliare confina a nord, est, ovest con area cortiliva comune (sub.3) con altra unità immobiliare di tipo produttivo; a sud con il sub. 4 (unità immobiliare di tipo produttivo).

2. Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti il lotto e stima:

Trattasi di :

Porzione di fabbricato residenziale/produttivo ubicato nel Comune di Sassuolo (MO), in Via Falzarego n.32, situato a circa 1 km dal centro cittadino. L'immobile è formato da una abitazione sviluppata al piano interrato (cantina), primo e secondo (mansarda/soffitta) collegati da scala interna non esclusiva, senza ascensore.

L'abitazione è accessibile da via Falzarego su area cortiliva (sub.3 BCNC) ed ingresso/vano scale (sub.5 BCNC) comuni con altra unità immobiliare ad uso produttivo (fabbricato di tipo industriale/artigianale sviluppato al piano terra).

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare è caratterizzata da impianti e finiture in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico e parquet, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sotto traccia, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in legno e vetro-camera, con tapparelle avvolgibili esterne, impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, impianto di climatizzazione estiva con "split" interni ed unità esterne.

La porzione di unità ubicata al piano secondo ad uso mansarda e soffitta, presenta un locale ripostiglio "al grezzo", privo di intonaco e pavimentazione.

La cantina ubicata al piano interrato si presenta con pavimentazione in battuto di cemento e pareti in calcestruzzo a vista.

CONSISTENZA

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

L'unità immobiliare è così composta:

- Piano interrato, h. 2.25 m.: cantina;
- Piano primo, h.3.00 m., così composto : ingresso/disimpegno, pranzo/soggiorno con balcone, cucina/tinello, ripostiglio, bagno, disimpegno zona notte, bagno, n.2 camere doppie di cui una con balcone e 1 camera singola;
- Piano secondo, h.max.m.2,48-h.min.m.0,90, così composto : locale ad uso mansarda (h.media m.2.28), disimpegno, n.2 locali soffitta, bagno/lavanderia, n.2 locali ripostiglio, locale servizio;

LOCALI USO RESIDENZIALE P.1°	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/disimpegno	9,50 mq.
Pranzo/soggiorno	32,77 mq.
Cucina/tinello	17,82 mq.
Rip.	3,42 mq.
Bagno	6,23 mq.
Bagno	4,75 mq.
Camera	16,35 mq.
Camera	17,38 mq.
Camera	8,33 mq.
Disimpegno	4,15 mq.
Totale	120,70 mq.

Superficie al lordo delle murature (SEL) mq. 141,32

Balcone	11,52 mq.
Balcone	11,52 mq.
Totale	23,04 mq.

LOCALI USO RESIDENZIALE P.2°	SUPERFICIE NETTA
Mansarda	33,18 mq.
Bagno/lavanderia	17,33 mq.
Disimpegno	2,10 mq.
Totale	52,61 mq.

Superficie al lordo delle murature (SEL) mq. 62,66

LOCALI USO NON RESIDENZIALE P.S1	SUPERFICIE NETTA
Cantina	34,65 mq.
Totale	34,65 mq.

Superficie al lordo delle murature (SEL) mq. 41,12

LOCALI USO NON RESIDENZIALE P.2°	SUPERFICIE NETTA
Soffitta	14,15 mq.
Soffitta	13,53 mq.
Ripostiglio	19,51 mq.
Ripostiglio	24,34 mq.
Locale di servizio	11,25 mq.
Totale	82,78 mq.

Superficie al lordo delle murature (SEL) mq. 99,58

RIEPILOGO CONSISTENZA

Superficie commerciale locali ad uso residenziale:	mq. 203,98
Superficie commerciale locali ad uso non residenziale (cantina):	mq. 41,12
Superficie commerciale locali ad uso non residenziale (sottotetto):	mq. 99,58
Superficie commerciale balconi:	mq. 23,04

3. Regime urbanistico - edilizio

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

- Licenza Edilizia n. 7368 del 17/06/1972, pratica n.232, per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione e capannone artigianale;
- Autorizzazione di abitabilità relativa alla precedente L.E. n.15287 del 27/12/1973;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n. 13819/86 del 28/10/1996 e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Si sono riscontrate difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati :

I locali ad uso soffitta ubicati al piano secondo (sottotetto) sono stati adibiti a stanze da letto, 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 €.2.000,00.

Sono inoltre presenti lievi difformità nella posizione delle pareti divisorie dei locali ripostiglio al piano secondo (sottotetto). 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.

4. 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 :

Sup. commerciale locali ad uso residenziale:

mq. 203,98 x 800,00 €/mq. = €163.184,00

Sup. commerciale locali ad uso non residenziale (cantina):

mq. 41,12 x 320,00 €/mq. = €13.158,40

Sup. commerciale locali ad uso non residenziale (sottotetto):

mq. 99,58 x 400,00 €/mq. = €39.832,00

Superficie commerciale balconi:

mq. 23,04 x 240,00 €/mq. = 5.529,60 €.

Valore del bene : €163.184,00 + €13.158,00 + €39.832,00 + €5.529,60 = € 221.704,00

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: € 221.704,00 x 0,93 = €206.184,72

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 €206.184,72

Costi di ripristino e sanatoria : €7.000,00

Valore finale del bene : € 206.184,72 – 10% = € 185.566,24 - €7.000,00 = €178.566,24

arrotondato a € 178.000,00 (centosettantottomila/00)

5. Schema sintetico-descrittivo del lotto

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

6. 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 del nucleo familiare del figlio del proprietario debitore esecutato, deceduto a Sassuolo il 06/05/2025, ivi residenti.

- 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.

Il fabbricato non è costituito in condominio. Le spese dovute sono relative alle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

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

7. Nel caso di immobile pignorato PRO QUOTA

Immobili pignorati per l'intero.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 17/10/2025

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. Certificato di morte debitore esecutato
- 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)