

TRIBUNALE DI MODENA  
Sezione civile

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 235/2023**  
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Roberta Vaccaro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*  
**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Con provvedimento del 08/04/2024, il Giudice dell'esecuzione ha nominato lo scrivente Geom. Cocchi Gianluca che ha giurato in qualità di esperto, per la redazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, con verbale di accettazione del 10/04/2024, affinchè risponda con relazione di stima, ai quesiti di seguito elencati :

**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 e stima;

**QUESITO n.2.1** - regime urbanistico – edilizio;

**QUESITO n.2.2** – procedere alla 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*;

**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 stato civile soggetto esecutato (all.G.);

***Operazioni di sopralluogo***

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario sono state eseguite in data 18/06/2024 alle ore 15:30 circa.

### 1. Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento:

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

Via Terzi e Livelli n.171

- Foglio 48, particella 192, sub. 2;
- Foglio 48, particella 192, sub. 3;
- Foglio 48, particella 192, sub. 1 (BCNC);

Vista la conformazione delle unità immobiliari, si ritiene di procedere alla formazione di un lotto unico:

### 1. Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Il compendio immobiliare risulta così distinto al Catasto Fabbricati:

Comune di Concordia sulla Secchia:

Via Terzi e Livelli n.171

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO								
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro			
1	48	192	1		<b>B.C.N.C. area comune ai sub. 2 e 3</b>							
2	48	192	2		C/6	3	10 mq.	11 mq.	14,46			
3	48	192	3		A/3	1	8,5 vani	206 mq. escluso aree scoperte 202 mq.	338,02			

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, i dati catastali e il soggetto intestato indicato in visura corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento,

Il compendio immobiliare confina a nord con il mapp.191 (porzione di fabbricato in aderenza ad altra proprietà), a sud con il mapp.296, a est con i mappali 194 e 191 (porzione di fabbricato in aderenza ad altra proprietà), a ovest con via Terzi e Livelli.

In merito alla situazione catastale si evidenzia però che dall'esame della documentazione in atti e in seguito al sopralluogo eseguito, oltre alla parziale diffidenza della planimetria di cui al sub. 3 (limitatamente al fabbricato di servizio), si è riscontrata una situazione non completamente allineata ed aggiornata con lo stato attuale:

L'estratto di mappa catastale riporta ancora rappresentato il mapp. 193, oggetto di soppressione e fusione con il mapp.192 (immobile pignorato) a seguito di variazione catastale prot.n.1927.2/1988 del 29/03/1988.

Il mapp.193, che dovrebbe risultare soppresso, è invece ancora censito al catasto terreni con qualità FU D ACCERT (fabbricato urbano d'accertare) in titolarità al soggetto predecessore (si allega visura All. H)

La particella 193 è stata soppressa ed unita alla particella 192 al catasto urbano ma non al catasto terreni.

Si presume che tale discrepanza sia conseguenza della mancata presentazione al catasto terreni del Tipo Mappale di soppressione e fusione della particella 193 con la 192, che come prevede la procedura catastale andava effettuato prima di presentare al catasto urbano la denuncia di variazione di cui sopra.

Il mapp. 193 ha continuato per tanto ad essere presente nella banca dati del catasto terreni, mentre la registrazione di tale variazione (soppressione ed unione della part. 193 con la 192) veniva effettuata solo al catasto urbano in virtù della denuncia di variazione sopra citata presentata solo al catasto urbano.

In pratica effettuando visura al catasto urbano la situazione risulta aggiornata mentre sul foglio di mappa e in banca dati al catasto terreni risulta ancora in atti la situazione precedente alla variazione.

Tale anomalia procedurale nell'approvazione e registrazione di atti catastali di questo tipo, anche in conseguenza di verifiche non sempre puntuali da parte dell'Agenzia del Territorio, potevano verificarsi negli anni passati, generando così un disallineamento della banca dati tra il catasto terreni e il catasto urbano.

Ritengo pertanto opportuno procedere all'aggiornamento, oltre che della planimetria non conforme del sub.3, anche al catasto terreni relativamente alla soppressione e fusione della particella 193 con la 192, uniformando la situazione con il catasto urbano e ripristinando così la continuità storica anche al catasto terreni.

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

Il compendio immobiliare in oggetto, sito in Via Terzi e Livelli n.171 in zona agricola distante circa 5 km. dal centro cittadino di Concordia sulla Secchia, è così costituito:

- (Sub.3) Porzione di fabbricato residenziale unifamiliare "terra cielo" con area di pertinenza, parzialmente in aderenza con altro edificio sui fronti nord ed est e libero sui restanti fronti, sviluppato al piano terra, primo e secondo (sottotetto accessibile da scala a botola) collegati da scala interna con annesso fabbricato di servizio "basso comodo" ad uso cantina/ripostiglio ubicato nell'area di corte;
- (Sub.2) Box auto in lamiera realizzato anch'esso nell'area di corte;
- (Sub.1) Area cortiliva di pertinenza.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITÀ'IMMOBILIARI**

#### **Abitazione Sub.3**

La parte abitativa contraddistinta con il sub.3 sviluppata al piano terra, primo e secondo (sottotetto), collegati da scala interna, è caratterizzata per lo più da impianti e finiture di livello

medio basso in mediocre stato conservazione e manutenzione con forte presenza di umidità nelle pareti del piano terra. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura di laterizio, finitura esterna ad intonaco, tetto a falde in legno. Sono stati eseguiti interventi di adeguamento e consolidamento sismico a seguito degli eventi sismici del 2012, nonchè il rifacimento delle finestre e della copertura in legno a vista. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in pvc con vetrocamera e tapparelle, inferriate al piano terra, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti né attestazione di manutenzione periodica.

I locali nel sottotetto si presentano sostanzialmente "al grezzo".

Il fabbricato di servizio "basso comodo" ad uso cantina/ripostiglio ubicato nell'area di corte, sviluppato interamente al piano terra, presenta una tipologia costruttiva tradizionale con struttura portante in laterizio e si trova in stato di forte degrado di difficile accessibilità.

#### Consistenza

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

- Piano terra, h.media 2.34 m., così composto: ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, ripostiglio, corridoio/vano scale, C.T., cantina/deposito (esterno).

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso	6.30 mq.
Cucina	6.86 mq.
Soggiorno	26.45 mq.
Sala da pranzo	13.72 mq.
Ripostiglio	5.06 mq.
Corridoio / vano scale	10.80 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>69.19 mq.</b>

**Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 87.70**

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
C.T.	3.00 mq.
Cantina / ripostiglio	25.50 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>28.50 mq.</b>

**Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 31.36**

• Piano primo, h. media 2.53 m., così composto: disimpegno, n.3 stanze da letto, rip., bagno.

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Disimpegno	10.20 mq.
Stanza da letto	13.52 mq.
Stanza da letto	13.96 mq.

Stanza da letto	19.55 mq.
Bagno	7.17 mq.
Ripostiglio	4.66 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>69.06 mq.</b>

**Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 88.36**

- Piano secondo (sottotetto), h.media 2.53 m., composto da 3 vani

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Vani	53.48 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>53.48 mq.</b>

**Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 64.20**

#### Autorimessa sub.2

Il Box auto / autorimessa, contraddistinto con il sub. 2, sviluppato al piano terra per n. 1 posto auto, ubicato anch'esso nell'area di corte, è interamente realizzato in lamiera in stato di forte degrado e difficile accessibilità;

#### Consistenza

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

- Piano terra, h.media 2.20 m., autorimessa

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Autorimessa	11.00 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>11.00 mq.</b>

**Superficie commerciale (SEL) mq. 11.00**

#### Area cortiliva sub.1

Area cortiliva di pertinenza sviluppata a sud, contraddistinta con il sub. 1 (bene comune non censibile), si presenta per la maggior parte con vegetazione spontanea ed in parte in ghiaia.

#### Consistenza

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

AREA CORTILIVA	SUPERFICIE
Area cortiliva	210.00 mq.
<b>TOTALE</b>	<b>210.00 mq.</b>

**Superficie commerciale mq. 210.00**

#### **2.1 Regime urbanistico - edilizio**

Sull'immobile in oggetto, la cui edificazione presumibilmente potrebbe risalire agli anni '50 come fabbricato rurale, a seguito di richiesta di accesso agli atti, sono stati reperiti e resi disponibili dall'ufficio tecnico competente, i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per installazione di rustico in lamiera ad uso garage prot.n.87/68 del 24/04/1968, e relativa autorizzazione di servibilità rilasciata in data 23/11/1970;
- Nulla Osta per la costruzione di una vasca a perfetta tenuta per le acque nere del gabinetto prot.n.71/69 del 26/05/1969;
- Nulla Osta per la costruzione di un bagno all'interno del fabbricato abitazione prot.n.9/70 del 06/02/1970, e relativa autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10/12/1970;
- Concessione edilizia per lavori di ristrutturazione interna ed esterna di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, prot. n. 4243, Pratica n.142/79 del 15/09/1979;
- Comunicazione di manutenzione ordinaria per opere di intonacatura di n.2 facciate e sostituzione e pulizia coppi in fabbricato civile prot.n.154/96 del 27/04/1996;
- Concessione – Ordinanza – Contributi per opere di ristrutturazione di fabbricato civile a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012 – Pratica MUDE telematica 0803601000000012582013 prot.n. 9510 del 14/08/2013;

La consistenza immobiliare in oggetto presenta difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati, relativamente al fabbricato di servizio “basso comodo” in cui sono presenti manufatti edificati in aderenza e/o nella vicinanza a formazione di tettoie, realizzati con materiali di recupero, per lo più in stato di forte degrado, fatiscenti e pericolanti.

Si evidenzia, sempre all'interno del “basso comodo”, un locale ad uso servizio igienico non autorizzato.

Quanto sopra riportato sarà da rimuovere e smantellare al fine di ripristinare lo stato legittimato ad un costo stimato di circa €. 1.500,00.

- **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 i seguenti valori di stima:

• **Abitazione piano terra - primo (sub.3):**

- **Superficie residenziale commerciale : €. 450,00 €./mq.**

**$mq. 87.70 + mq. 88.36 = mq. 176.06 \times 450,00 \text{ €./mq.} = \text{€. 79.227,00}$**

- **Superficie non residenziale commerciale “basso comodo” e C.T.: €. 300,00 €./mq.**

mq. 31,36 x 300,00 €./mq. = €. 9.408,00

Superficie non residenziale comm. piano secondo (sottotetto): €. 350,00 €./mq.

mq. 64,20 x 350,00 €./mq. = €. 22.470,00

**TOTALE (SUB.3) : €. 111.105,00**

- **Box auto in lamiera / autorimessa (sub.2):**

- **Superficie commerciale: €. 180,00 €./mq.**

mq. 11,00 x 180,00 €./mq. = €. 1.980,00

**TOTALE (SUB.2) : €. 1.980,00**

- **Area cortiliva (sub.1):**

- **Superficie commerciale area : €. 30,00 €./mq.**

mq. 210,00 x 30,00 €./mq. = €. 6.300,00

**TOTALE (SUB.1) : €. 6.300,00**

\*\*\*\*\*

**Valore totale del compendio immobiliare = €. 119.385,00**

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

- allo stato d'uso e di manutenzione .....: 0,70
- allo stato di possesso del bene .....: 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo .....: 1,00

Valore adeguato: €. 119.385,00 x 0,90 = €.107.446,50

- 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 €.107.446,50

- costi stimati per rimozione e smantellamento manufatti €. 1.500,00

**Valore finale del bene : €. 107.446,50 – 10% = €. 96.701,85 - €. 1.500,00 = €. 95.201,85**

**arrotondato a €.95.000,00 (novantacinquemila//00)**

## 2.2 Schema sintetico-descrittivo del lotto

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

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

- Stato di possesso

Il bene risulta attualmente nella piena disponibilità del soggetto esecutato;

- 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), redatta dalla dott. Rolando Laura, Notaio in Venezia (VE), 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.

#### 4. ***Nel caso di immobile pignorato PRO QUOTA***

Immobile pignorato per l'intero.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 29/08/2024

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. Visura catastale
- F. Certificato notarile
- G. Certificato stato civile esecutati

H. Visura storica catasto terreni mapp. 193  
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)



9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

