

Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 240/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott. Umberto Ausiello

PREMESSE

In data 20 febbraio 2024, il sottoscritto Geometra Luca Barbieri, con studio in Formigine (MO), via Erri Billò n. 38, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n. 2754, a seguito di nomina accettata in data 4 marzo 2024 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di immobili siti in Comune di Sassuolo (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

QUESITO 1

DIRITTI REALI

piena proprietà in capo al Sign.

, per la quota pari ad 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

piena proprietà in capo ai debitori dei beni immobili siti in Comune di Sassuolo (MO), via Gramsci 39, censiti al NCEU di detto Comune, foglio 24:

- Particella 257 Subalterno 8 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; Rendita: Euro 355,06;

LOTTI

I beni pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano e per le loro caratteristiche, non risultano divisibili e ai fini della redazione della presente perizia saranno stimati in unico lotto.

QUESITO 2**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Sassuolo, via Gramsci 39, di seguito catastalmente identificate:

NCEU, foglio 24

- Particella 257 Subalterno 8 Categoria A/3: Abitazione ubicata al piano quarto, composta da ingresso, cucina, due camere da letto, di cui una con balcone, bagno, oltre a pertinenze costituite da soffitta al piano quarto e due cantine al piano seminterrato.

Dai sopralluoghi si è potuto constatare che i beni sono in realtà ubicati in via Antonio Gramsci n. 128, come deducibile dal civico indicato in fregio all'accesso del condominio.

CONFINI

L'abitazione confina con vano scala condominiale e ragioni di diversa proprietà, a est e nord. Le unità confinanti di diversa proprietà non sono identificabili catastalmente in quanto non è stato redatto l'elaborato planimetrico.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame risultano allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Sassuolo, giuste le risultanze come segue:

Catasto dei fabbricati al foglio 24:

- Particella 257 Subalterno 8 Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani; Rendita: Euro 355,06;

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che le consistenze oggetto di esecuzione risultano conformi nei dati di identificazione catastale e lo stato di fatto rilevato è coerente con la planimetria agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Si ritiene di dover comunque precisare quanto segue:

- Il recente intervento di efficientamento energetico Superbonus di cui all'art. 119 del D.L. n. 34 del 2020 pone la necessità della verifica catastale ed eventuale aggiornamento della rendita per l'immobile in oggetto, il cui classamento risale all'epoca di costruzione;
- inoltre, a seguito di attività come al punto precedente, secondo quanto previsto dalla circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 dell'ADE, le cantine, i depositi e le autorimesse presenti in complessi con una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada, o da corte esclusiva, o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a sé stanti e pertanto dovranno avere identificazione, classamento e planimetria catastale separate dall'abitazione a cui erano abbinate;

sono state rilevate differenti altezze sia nell'abitazione che in uno dei locali cantina (piano seminterrato) e nel locale soffitta (piano quarto) rispetto a quanto indicato nelle planimetrie;

Per tali ragioni appare opportuno procedere con denuncia di variazione catastale procedendo con il classamento autonomo di abitazione, locali cantina e soffitta, la cui attività da esperirsi da tecnico

qualificato mediante procedura DOCFA, presume una spesa complessivamente stimata in euro 2.000,00 comprensivi di spese catastali.

DESCRIZIONE

Il sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 24 luglio e 22 ottobre 2024 in presenza di delegato del custode giudiziario e della famiglia dell'affittuario Sign.

La proprietà consta in una porzione abitativa ubicata a piano quarto con due cantine al piano seminterrato e soffitta al piano quinto, il tutto ubicato nel condominio denominato Serena, edificato con l'intervento edilizio originario di cui al nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili prot. 2304 del 23/03/1956.

Il fabbricato presenta una pianta regolare, è edificato in quattro piani fuori terra, oltre al piano seminterrato e al sottotetto dove sono ubicate le soffitte e non è dotato di ascensore;

Le strutture del fabbricato constano in fondazioni continue in c.a., ossatura costituita da laterizio portante, solai in latero cemento con aggetti in cemento armato nei balconi e in laterizio negli sporti, copertura del tipo spiovente, con struttura tipo Varese e solaio in laterizio, sormontata da manto in tegole.

Il fabbricato è stato oggetto di recente intervento di riqualificazione edilizia con intervento di efficientamento energetico Superbonus 110%.

L'abitazione comprende una zona ingresso che comunica con, cucina bagno, due camere di cui una con balcone

L'accesso esterno avviene dal portone condominiale posizionato sul prospetto ovest, su androne condominiale e vano scala.

Le finiture sono ordinarie, il calpestio è pavimentato in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina sono in maiolica; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate come i soffitti in colore bianco;

La porta di ingresso è blindata, a tre mandate le porte interne di tipo tamburate con finitura bianca, i serramenti sono in legno con vetro singolo, così come i cassonetti degli avvolgibili, che sono in pvc.

Le dotazioni impiantistiche comprendono impianto idrotermosanitario sottotraccia, riscaldamento alimentato a gas metano con il generatore di calore costituito da caldaia murale mod. Immergas Vctrix Tera V2, installata nell'intervento di riqualificazione superbonus.

L'impianto elettrico è sottotraccia con presenza di un numero di prese e punti luce sufficienti per la normale usabilità degli ambienti domestici.

La dotazione impiantistica comprende anche impianto citofonico, linea telefonica e rete dati, antenna tv. e un impianto di climatizzazione estiva monosplit.

Relativamente alla sostituzione del generatore è stata prodotta dichiarazione di conformità ai sensi dell'Art. 7, comma 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.

Lo stato di conservazione interna dell'abitazione può essere considerato sufficiente per l'abitabilità dei locali ma necessiterebbe di ulteriori interventi per migliorarne l'abitabilità e l'efficienza energetica, quali un intervento di tinteggiatura, con preventiva risoluzione di umidità e muffe, oltre alla sostituzione dei serramenti.

I locali accessori comprendenti due locali di deposito, sono ubicati nel piano seminterrato, sono finiti al grezzo e presentano chiusure con serramenti di fortuna; uno dei due presenta altezza inferiore a mt 1,50.

Al piano sottotetto è ubicata una soffitta, della quale non è stato possibile rilevare le dimensioni in quanto completamente ostruita da suppellettili e accessori.

Le dimensioni sono state pertanto rilevate graficamente dagli elaborati progettuali e catastali.

Iscrizione
fondario concesso con atto notarile pubblico del 20/05/2011, notaio di
Modena, rep. , a favore di con sede in
Modena, codice fiscale , domicilio eletto presso la sede, Contro
nato in il , codice fiscale , Capitale euro
80.000,00 Ipoteca euro 144.000,00 - durata 20 anni;
Iscrizione N. 24558/3556 del 06/12/2013 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
concesso con atto notarile pubblico del 28/11/2013, notaio
rep.
a favore di B con sede in Modena, codice Fiscale
, domicilio eletto in Modena, Contro nato in
il , codice fiscale , Capitale euro 38.000,00, ipoteca euro
68.400,00 - durata 10 anni;
Trascrizione N. 31067/21651 30/09/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili
notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Modena, in data 06/09/2022, rep.5559 a
favore di con sede in , codice fiscale , contro
nato in , codice fiscale

PROVENIENZA

All'esecutato , in regime di separazione dei beni, l'immobile è pervenuto per
acquisto fattone con atto del 20/05/2011, notaio , rep.73012/19291,
trascritto il 03/06/2011 al nn.16109/10144, da potere di nata a
il , codice fiscale , nato a il , codice
codice fiscale [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice
fiscale
A , l'immobile era pervenuto, in ragione di 1/3
ciascuno, in dipendenza della successione nato , codice fiscale
, e deceduto il , dichiarazione registrata a Sassuolo il 15/12/1994,
rep.195/253, trascritta in data 28/03/1995 ai nn.5934/4154.
Non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il compendio immobiliare di cui sono parte le u.i. pignorate risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi,

- nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili prot. 2304 del 23/03/1956;
- Autorizzazione agibilità n. pratica n 8520 del 09/11/1956;
- Domanda di Condono Edilizio prot. 5376 del 31/03/1987 n. 9000270 e concessione in sanatoria rilasciata il 05/09/1992;
- DIA prot. 24411 del 07/08/2002, per opere di manutenzione straordinaria condominiali
- CILAS Pratica N° FRNSFN77M18F257G-202210031252-2633183 del 04-10-2022, ai sensi dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020, come modificato dall'art. 33 del D.L. n. 77 del 2021;

Come riferimento progettuale per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con il progetto concessionato si assume la pratica di nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili prot. 2304 del 23/03/1956 e relativo dimensionamento tipo indicato negli elaborati grafici, rispetto i quali si sono riscontrate le seguenti difformità che non costituiscono abuso edilizio:

abitazione piano quarto: è stato rilevato un diverso, dimensionamento dei locali tinello (acquaio) e cucina rispetto alle quote rilevabili dagli elaborati grafici, ove indicate;

- **piano seminterrato: locali cantina :** Diverso dimensionamento dei locali rispetto alle quote rilevabili dagli elaborati grafici, ove indicate e diversa altezza dei locali:

Tali difformità non costituiscono abuso edilizio ai sensi dell'art 19 bis comma 1 ter della legge regionale 23-2004, in quanto all'epoca tollerate o non accertate in sede di sopralluogo ispettivo e rilascio dell'agibilità n. 8520 del 09/11/1956

Le medesime dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà a vario titolo i singoli immobili o il condominio, ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 quater.

Inoltre, si sono rilevate le seguenti difformità che costituiscono abuso edilizio, in quanto eseguite in data successiva all'agibilità n. 8520 del 09/11/1956, per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo e per le informazioni acquisite:

- **abitazione piano quarto:** è stato rilevato un diverso, maggiore dimensionamento dell'apertura che separa il locale tinello (acquaio) e la cucina rispetto a quanto graficamente rilevabile dagli elaborati grafici;

Tale difformità può essere sanata con redazione di una pratica edilizia CILA ai sensi art. 16 bis della l.r. 23 del 2004, per la quale si presume una spesa complessiva di € 2.500,00, comprensivi di oneri tecnici, sanzioni e diritti di segreteria.

Si specifica che per la determinazione della superficie commerciale si sono utilizzate le misurate rilevate in fase di sopralluogo.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Si ribadisce che non è stato possibile rilevare le dimensioni della soffitta, in quanto completamente ostruita da suppellettili e accessori e le dimensioni sono state pertanto rilevate graficamente dagli elaborati progettuali e catastali.

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

Comune: SASSUOLO (MO)

Dati catastali: Foglio 24 Particella 257 Subalterno 8 Categoria A/3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	73,65	100%	73,65
Balconi scoperti	3,85	25%	0,96
Sottotetti praticabili	30,00	25%	7,50
Cantine non collegate ai vani principali	7,80	25%	1,95
Superficie commerciale totale, m ²			84,06

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto.

Si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio, applicando opportuni coefficienti di differenziazione e attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, per beni di caratteristiche simili.

Le informazioni sono state reperite da Agenzie immobiliari nel Comune di Sassuolo, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Sassuolo (1° semestre 2024), Zona B2 Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

VALORI DI MERCATO RILEVATI	minimo	massimo	medio
Valore OMI (1° semestre 2024)	€ 900,00	€ 1.300,00	€ 1.100,00
Valore borsini immobiliari	€ 900,00	€ 1.200,00	€ 1.050,00
Agenzie immobiliari	€ 1.300,00	€ 1.600,00	€ 1.450,00
Valore medio unitario al m ²	€ 1.033,34	€ 1.366,66	€ 1.200,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano quarto	0,90
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Strade	0,98
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
DISPONIBILITÀ - Locato a canone libero	0,95
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,05
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto inferiori alla metà delle unità immobiliari	1,00
ARREDAMENTO - Mediocre	1,05
Coefficiente globale	0,76

Valore stimato:

$$€ 76.662,72 = € 1.200,00 \times 0,76 \times m^2 84,06$$

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
sanatorie edilizie	€ 2.500,00
Regolarizzazioni catastali	€ 2.000,00
Totale	€ 4.500,00

Valore stimato detratti adeguamenti: € 76.662,72 - € 4.500,00 = € 72.162,72

abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

riduzione percentuale del 15 % sul valore del bene oggetto di esecuzione:

$$€ 72.162,72 \times 0,85 = € 61.338,31$$

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 61.500,00
(euro sessantunomilacinquecento)

QUESITO 4

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento dei sopralluoghi risultava occupato dall'affittuario Sign. congiun-
tamente al suo nucleo familiare con contratto d'affitto opponibile alla procedura esecutiva.

SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione del condominio, ha inviato Riparto delle spese relativo ad esercizio ordinario preventivo dal 01/05/2024 al 30/04/2025 e straordinario dal 01/10/2023 al 31/12/2024, dal quale risulta regolare il versamento delle rate condominiali al 31/12/2024, per la proprietà degli immobili pignorati.

Rimane da versare per il saldo di esercizio la quota totale di € 150,00, da suddividersi in due rate con scadenza 28/02/2025 e 30/04/2025.

CANONE DI LOCAZIONE E AFFITTO

canone di locazione ritenuto congruo per gli immobili pignorati risulta essere di:
abitazione e pertinenze di cui al Fg. 24, num.257, sub. 20: **€/annui 7.000,00**

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Nessuno a conoscenza.

QUESITO 4

IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO **€ 61.500,00**

Quota in capo all'esecutato = 100% = **€ 61.500,00**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del giudice per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

A - RIMOZIONE DATI SENSIBILI

A1 - SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C1 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO AMMINISTRATIVA

C2 - SITUAZIONE IPOCATASTALE

C3 - PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI

Il perito Estimatore
Geom. Luca Barbieri