

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 252/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Lucchi

* * * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

NOMINA

Con provvedimento del 09/11/2023, 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 02/12/2023, affinché 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);

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario, sono state eseguite in data 24/01/2024 alle ore 10:00 circa e successivamente in data 15/04/2024 ore 15:00 circa, si è provveduto ad eseguire un ulteriore sopralluogo al fine di verificare ulteriormente alcuni aspetti e dubbi sorti relativamente alla corretta consistenza, individuazione e corrispondenza del compendio immobiliare in oggetto, con quanto indicato nell'atto di pignoramento. Un terzo

sopralluogo è stato poi eseguito in data 05/03/2025 durante il quale sono emerse incongruenze tra gli elaborati catastali e gli elaborati progettuali che legittimano l'immobile. A seguito di tali incongruenze è stato aggiornato l'elaborato planimetrico catastale, come da disposizione del G.E. nel verbale d'udienza del 12/06/2025 e la redazione della presente nuova stima in sostituzione della precedente depositata in data 17/05/2024.

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

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

Via Andrea Costa n.3

- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 34;
- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 35;
- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 36;
- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 37;

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, vista la conformazione delle unità immobiliari si è proceduto alla formazione di un lotto unico.

Beni oggetto di pignoramento:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da porzione di fabbricato civile residenziale, sito in Via Andrea Costa n.3 a Finale Emilia (MO), così distinto al Catasto Fabbricati – Comune di Finale Emilia:

Via Andrea Costa n.3 – P.2°

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	95	63	34		F/4			.	
2	95	63	35		F/4				

Via Andrea Costa n.3 – P. 3° - 4°

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	95	63	37		F/4			.	
2	95	63	36		F/4				

In base alle visure effettuate, il soggetto intestato indicato in visura corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

Trattandosi di unità immobiliari in corso di definizione (cat.F/4) non sono presenti le planimetrie ma solo l'elaborato planimetrico rettificato e corretto con pratica DOCFA prot.n. MO0112811 del 14/09/2025, in seguito ad incongruenze grafiche riscontrate tra gli elaborati catastali e gli elaborati

grafici progettuali che legittimano gli immobili dal punto di vista urbanistico – edilizio. Le incongruenze riscontrate riguardavano l'indicazione dei piani degli immobili oggetto di pignoramento, che nell'elaborato planimetrico catastale non coincidevano con gli elaborati grafici progettuali edilizi, generando errori sulla corretta individuazione degli immobili.

Il sub.35 confina a nord con il sub. 38, a sud con il sub.34, a est vano scale comune (63/14) e a ovest con cavedio interno.

Il sub.34 confina a nord con il sub.35 e con vano scale comune (63/14), a sud con via Trento Trieste, a est con via A.Costa, a ovest con il mapp.62/18.

Il sub.37 (porzione ubicata al piano 3°) confina a nord con il sub.38 (copertura), a sud con il sub.36, a est con vano scale comune sub.14, e a ovest con cavedio interno.

Il sub.37 (porzione ubicata al piano 4°) confina a nord con la copertura del sub.38 (copertura), a sud con via Trento Trieste, a est con via A.Costa e a ovest con cavedio interno e sub.19.

Il sub.36 (ubicato al piano 3°) confina a nord con il sub.37 e con il vano scale comune sub.14, a sud con via Trento Trieste, a est con via A.Costa e a ovest con il sub.19.

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

Il fabbricato civile di cui fanno parte i locali in oggetto, si trova ubicato in Via Andrea Costa n.3 nel centro cittadino in zona completamente urbanizzata, edificato in aderenza sui lati nord ed ovest con fabbricati analoghi, costituito da n. 5 piani fuori terra senza ascensore, ed un piano seminterrato, l'edificio è composto da unità residenziali ed attività commerciali.

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA'IMMOBILIARI

sub.34 e 35

I locali contraddistinti rispettivamente con i sub. 34 e 35 sviluppati interamente al piano secondo sono comunicanti fra loro e si presentano "al grezzo", con solai in legno e privi di divisorie / tramezzature interne, pavimentazioni, intonaci, impianti, serramenti. Attualmente nei locali non vi è identificata la destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto.

- Piano secondo, h.media 3.56 m., composto da 4 vani comunicanti fra loro

LOCALI GREZZI	SUPERFICIE NETTA
Locale sub.34	44,12 mq.
Locale sub.34	43,86 mq.
Locale sub.34	32,83 mq.
Locale sub.35	12,75 mq.
TOTALE	133,56 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 158.30 circa

sub.36 e 37

I locali contraddistinti rispettivamente con il sub. 36 e 37 si sviluppano al piano terzo (36 e parte del 37) e al piano 4 (37 sottotetto attualmente inaccessibile). Si presentano "al grezzo", con solai in legno e privi di divisorie / tramezzature interne, pavimentazioni, intonaci, impianti, serramenti. Attualmente nei locali non vi è identificata la destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto.

- Piano terzo, h.media 3.11 m., composto da 4 vani comunicanti fra loro

LOCALI GREZZI	SUPERFICIE NETTA
Locale sub.37	13.22 mq.
Locale sub.36	44.09 mq.
Locale sub.36	44.31 mq.
Locale sub.36	32.98 mq.
TOTALE	134.60 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 158.50 circa

- Piano quarto inaccessibile, h.media 1.80 m. – 1.27 m., composto da 5 vani comunicanti fra loro

LOCALI GREZZI	SUPERFICIE NETTA
Locale sub.37	12.94 mq.
Locale sub.37	9.25 mq.

Locale sub.37	45.40 mq.
Locale sub.37	45.00 mq.
Locale sub.37	33.01 mq.
TOTALE	145.60 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 170.21 circa

2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sulla consistenza in oggetto, la cui edificazione risale presumibilmente ai primi del '900 o in epoca anche precedente, sono stati resi disponibili presso l'Ufficio Tecnico competente i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia prot.n.98/10375, prat.n.AU98/0385, del 21/11/1998 per manutenzione straordinaria/rifacimento della copertura di fabbricato civile;
- Autorizzazione Edilizia prot.n.99/00219, prat.n.AU99/0009/0001, del 18/01/1999, per manutenzione straordinaria di consolidamento strutturale di parete in muratura di fabbricato civile;

- Concessione in sanatoria prot.n.99/03258, prat.n.1999/49, del 08/10/1999, per opere di ristrutturazione di fabbricato civile;
- Autorizzazione edilizia prot.n.99/03550, prat.n.AU99/0081 del 21/04/1999, per opere urgenti di demolizione e pulizia interna in fabbricato civile;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) prot.n.18/2002 del 28/02/2002 per opere di restauro e rinforzo dei solai esistenti in fabbricato civile (sospesa per carenza documentale);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.n.28/2015 del 19/03/2015 – Pratica edil. telematica MUDE per opere di riparazione e miglioramento sismico di fabbricato civile a seguito degli eventi sismici del 2012;

La consistenza immobiliare in oggetto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio che ne autorizza la legittimità (SCIA MUDE 28/2015) in cui gli elaborati progettuali identificano i locali in oggetto "al grezzo", non ultimati, privi di destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

In merito alle pratiche di ricostruzione MUDE post-sisma 2012 è stato aperto in data 17/09/2025 apposito ticket via email presso la Regione Emilia Romagna, al fine di verificare lo stato dei lavori, l'entità degli importi erogati e la liquidazione degli stessi (All.G).

- **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 :

Locali di cui al sub. 34 e 35 al piano 2°, al "grezzo" : 240,00 €/mq.

Superficie commerciale mq. 158,30 x 240,00 €/mq. = €. 37.992,00

Locali di cui al sub. 36 e 37 porzione al piano 3°, al "grezzo" : 240,00 €/mq.

Superficie commerciale mq. 158,50 x 240,00 €/mq. = €. 38.040,00

Locali di cui al sub. 37 porzione al piano 4° inaccessibile, al "grezzo" : 100,00 €/mq.

Superficie commerciale mq. 170,21 x 100,00 €/mq. = €. 17.021,00

Valore totale = €. 93.053,00

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

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

Valore adeguato: €. 93.053,00 x 1,00 = €.93,053,00

- 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 €.93.053,00

Valore finale : €. 93.053,00 – 10% = €.83.747,70

arrotondato a 83.500,00 (ottantatremilacinquecento//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 libero 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 proprietà 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 nei rogiti di provenienza:

- atto Notaio Montanari Maurizio di Cento (FE), in data 12/10/1989, rep.n.58424, trascritto il 02/11/1989 ai nn.19390/13917;
- atto Notaio Giorgi Giuseppe di Cento (FE), in data 03/10/2002, rep.n.56458, trascritto il 04/10/2002 ai nn.28387/19714;

e nella certificazione notarile depositata (all.F), redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), 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 civile costituito da più unità immobiliari non è però costituito formalmente in condominio, pertanto non sono disponibili le informazioni in merito alle spese fisse di gestione e/o manutenzione oltre 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, 18/09/2025

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. Ticket Regione Emilia Romagna