Gianluca Cocchi
e mail:info@gianlucacocchi.com
p.e.c.:gianluca.cocchi@geopec.it
Tel.349/6489373
Geometra

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

**Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 252/2023**
Giudice dell'esecuzione: Dott. Umberto Ausiello

* * * *

# PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

*NOMINA*

Con provvedimento del 16/05/2024, 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 27/05/2024, 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.
- Il debitore esecutato risulta cancellato dall'anagrafe del Comune di Sassuolo dal 06/03/2010 per irreperibilità e risulta tuttora irreperibile con luogo di residenza sconosciuto (all.H)

***Operazioni di sopralluogo***

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario per il giorno 22/10/2024 ore 10:00, non sono state eseguite per inaccessibilità dei luoghi.

Successivamente il sopralluogo è stato eseguito alla presenza del custode giudiziario, in data 13/03/2025 alle ore 9:30.



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

Firmato Da: COCCHI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e0a127ca7c26533b6a8d5cd56496af0

***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 Sassuolo (MO), così distinto al catasto urbano:

Vicolo Conce, Piano T

- Foglio 27, particella 239, sub.14;

Vista l'unità immobiliare si procede alla formazione di un lotto unico:

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

Trattasi di porzione di fabbricato residenziale sito in Vicolo Conce n.28 nel Comune di Sassuolo (MO), così costituito:

- Unità abitativa sviluppata ai piano terra

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

Vicolo Conce

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Foglio | Particella | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Dati di Superficie | Rendita Euro |
| 1 | 27 | 239 | 14 | | A/3 | 2 | 1,5 vani | 22 mq. escluso aree scoperte 110 mq. | 96,84 |

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.

Si sono riscontrate difformità con lo stato dei luoghi. Sarà necessario provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale.

l'immobile confina a sud con il mapp.242, a est con Vicolo Conce e a ovest con il mapp.241 (cortile interno).

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

L'immobile in oggetto è costituito da un monolocale con bagno ad uso abitativo, ubicato al piano terra, con ingresso indipendente su Vicolo Conce, in fabbricato civile nel centro storico cittadino di Sassuolo (MO), in Vicolo Conce n.28.

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

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA'IMMOBILIARE**

L'immobile è caratterizzato da impianti e finiture obsoleti di basso livello in stato di abbandono e forte degrado. Si riscontra la forte presenza di umidità con distaccamento dell'intonaco. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, pareti intonacate, impianto elettrico in parte



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

Firmato Da: COCCHI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e0a127ca7c26533b6a8d5cd56496af0

sotto traccia ed in parte a vista, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in legno, impianto di riscaldamento con ventilconvettori elettrici. Non è stato possibile verificare la funzionalità e conformità degli impianti.

*Consistenza*

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

- Piano terra, h. 2.85 m., così composto: monolocale con angolo cottura e bagno;

| LOCALI USO RESIDENZIALE | SUPERFICIE NETTA |
|---|---|
| Monolocale con angolo cottura | 15,62 mq. |
| Bagno | 5,00 mq. |
| **Totale** | **20,62 mq.** |

**Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 25,00**

***2.1 Regime urbanistico - edilizio***

Sull'immobile in oggetto, ubicato nel centro storico cittadino la cui edificazione si ritiene antecedente al 01/09/1967, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico competente, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Comunicazione di inizio lavori per opere interne (Art.26 L.47/85) prat.n. 338/2000 del 18/04/2000, prot.n.8761.

La consistenza immobiliare in oggetto presenta difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati, sanabili ai sensi dell'art.36 del D.P.R.n.380 del 2001, ad un costo stimato di €.3.000,00 circa.

- ***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 €.850,00 al mq.

Superficie commerciale del lotto: …….mq.25,00

(come precedentemente determinata ed indicata al quesito 2)

**Valore del bene : 850,00 €./mq. x 25,00 mq. = €. 21.250,00**



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

Firmato Da: COCCHI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e0a127ca7c26533b6a8d5cd56496af0

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: €. 21.250,00 x 0.90 = €.19.125,00**

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 €.19.125,00

- Costo stimato per la regolarizzazione edilizia: €. 3.000,00

**Valore finale del bene : €. 19.125,00 – 10% = €. 17.212,50 - €.3.000,00 = €. 14.212,50**

**arrotondato a €. 14.000,00 (quattordicimila//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 in stato di abbandono;

- *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). A riguardo si specifica che la formalità riscontrata sui beni in oggetto consistente nel pignoramento immobiliare n.4085 del 01/03/2012 (E.I.61/2012) è stata dichiarata estinta per rinuncia con provvedimento del 05/06/2013 (all.G)

- *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*



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

Firmato Da: COCCHI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e0a127ca7c26533b6a8d5cd56496af0

*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. Non è stato possibile avere informazioni relativamente sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. 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, 14/03/2025

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. Provvedimento di estinzione E.I. 61/2012
H. Certificato anagrafe irreperibilità
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)



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

Firmato Da: COCCHI GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e0a127ca7c26533b6a8d5cd56496af0