TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 270/2022+137/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Umberto Ausiello

Promossa da

****

Contro

****

* * *

Il sottoscritto, Ing Pasquale Del Neso, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2283/A, con studio in Sassuolo in Via Adda n.ro 73/B, nominato "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott Umberto Ausiello,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **13 novembre 2023** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **270/2022, riunita alla 137/2023** al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

ESPONE QUANTO SEGUE

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. ********** con studio professionale in Modena in ********** e notificato al debitore il 24/05/2023, a mezzo consegna di copia conforme personalmente al debitore.

La proprietà pignorata, consiste in un'autorimessa e in tre ambienti soffitta, in due contesti condominiali differenti.

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

Ai fini della redazione della presente perizia il bene pignorato viene considerati un unico lotto immobiliare.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'autorimessa è ubicata nel comune di Modena, nel piano interrato di via Archirola, civ 14, mentre la soffitta si trova al piano 4 del condominio in via Carlo Sigonio n 191.

CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

L'assenza di elaborato planimetrico sul portale dell'Agenzia del Territorio, sia per l'autorimessa che per le soffitte, non consente di individuare i subalterni confinanti e di conseguenza i relativi proprietari.

PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che la soffitta pignorata appartiene, per intero a :

- ********, nato a Concordia sulla Secchia (MO), il ********* cf **********.**

L'autorimessa in via Archirola, invece, dalla documentazione catastale risulta intestata al de cuius ********** deceduto il 27/03/2023. Tuttavia con sentenza n 724/2023 pubblicata il 02/05/2023 RG n 7868/2020 repert 1542/2023, il Tribunale ordinario di Modena accerta e dichiara che ********** ha accettato l'eredità di ********** e pertanto divenuto proprietario.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Modena, come segue;

Soffitta:

- Foglio 160, mappale 234, sub 13, cat C/2, classe 3, consistenza 35 mq, R.C. 81,34. Superficie totale mq 137.

Autorimessa:

- Foglio 160, mappale 384, sub 128, cat C/6, classe 7, Sup 15 mq, R.C. 99,33. Superficie totale mq 15.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da visure allegate estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

Lo stato attuale dell'autorimessa e della soffitta, risulta conforme alle planimetrie depositata presso l'Agenzia del Territorio, anche se, per quanto riguarda la planimetria delle soffitte, del 1960, uno degli ambienti è indicato impropriamente come cucina/camera. Non avendo le caratteristiche indicate nel regolamento edilizio per essere abitabile in quanto ad altezza, e metratura, la planimetria andrebbe aggiornata con la più congrua destinazione d'uso con una spesa di circa € 300,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Modena, è risultato che gli immobili sono stati realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

- Licenza di Costruzione edilizia n° 1346/1953 per realizzazione di una fabbricato ad uso abitazione civile, prot n 1346 del 13/11/1953
- Abitabilità del 10/11/1954 n° 22867

Nelle piante di progetto gli ambienti al quarto piano sono tutti indicati come "sottotetto-granai", pertanto lo stato si ritiene legittimato.

Per l'autorimessa:

- Licenza di Costruzione edilizia n° 588/1962 del 15/06/1964 prot n 12824/64 e successiva variante del 02/07/1969
- Abitabilità a decorrere dal 30/10/1967, prot n 8108. Certificato del 07/10/1969.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La proprietà è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli così come indicato nel certificato notarile del 12/12/2022 redatto dalla Dott.ssa **********. Notaio in Palermo:

- Pignoramento immobiliare n 14718 del 27/08/2014 a favore del con sede in Modena contro nato a Riolunato il rep 1141
- Pignoramento immobiliare n 11849 del 12/07/2017 a a favore del con sede in Modena contro nato a Riolunato il rep 6800 in data 14/07/2016
- Pignoramento immobiliare n 25620 del 17/11/2022 a favore del con sede in Modena contro nato a Riolunato rep 5678 in data
- Pignoramento immobiliare n 14560 del 10/07/2023 a a favore del con sede in Modena contro nato a Riolunato il rep 2993 in data

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

27/05/2023.

DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritta CTU in data 12/02/2024, insieme al custode giudiziario, i tre ambienti soffitta risultavano occupati dal debitore. Anche l'autorimessa risulta occupata da diverso materiale sparso.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti all' attuale proprietario mediante i seguenti atti notarili:

per l'autorimessa:

********** ha ricevuto la proprietà, in eredità da **********, che lo ha nominato suo erede universale con testamento regolarmente pubblicato. La trascrizione del bene, del 10/10/2023 reg gen 29243, e reg part 21208, è stata effettuata su ordine del Tribunale con sentenza n 724/2023 del 02/05/2023.

per i locali soffitta:

********** risulta proprietario mediante atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott ********** del 18/08/2005, rep 9639/2131 trascritto il 30/08/2005 al n 17800.

SPESE CONDOMINIALI

Da comunicazione dell'amministratore del condominio in via Archirola, le competenze a debito sono di *"….€ 9.530,88 oltre a spese di lite liquidate con sentenza n 724/23 del 02/05/2023 pari a €5.000,00 per compenso professionale di Avvocato, oltre 15%*

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

per spese generali, 4% per CPA, 22% per IVA, oltre costi vivi di causa documentati.

Le spese ordinarie degli ultimi due anni, invece, ammontano a €200,13".

DESCRIZIONE DEI BENI

Le proprietà consistono come già detto in una autorimessa nel piano interrato di in via Archirola 14 e in tre locali uso soffitta al piano quarto in via Carlo Sigonio 191.

L'autorimessa si trova al piano interrato, e si accede dalla rampa esterna o dal corpo scale interno. È pavimentata ed è dotata di punto luce. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Versa in uno stato mediocre.

I locali soffitta, situati al quarto piano dell'edificio in via Carlo Sigonio, attualmente utilizzati dal debitore come abitazione, sono in condizioni precarie: non c'è pavimentazione, l'intonaco è in cattive condizioni con distacchi evidenti.

La soffitta finestrata è utilizzata come soggiorno con angolo cottura, letto e lavatrice, il w.c. posizionato nell'area comune, a detta del debitore è stato eliminato dai condomini senza opportuna pratica per evitargli l'utilizzo, per cui lui ha posizionato un wc con trituratore in uno degli ambienti non finestrati.

Il terzo ambiente è utilizzato come deposito vestiti, libri e oggetti vari ed è dotato di punto luce e lucernario.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. muri perimetrali esterni, per intero;

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Modena, la superficie commerciale rilevata è:

autorimessa: 15,22 mq (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

soffitte: 33,56 mq (superficie misurata di mq 137,00 ma considerata solo per la metratura con altezza minima di m 1,50).

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione*.

Per quanto sopraesposto, 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.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il *"prezzo noto"*, ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

II semestre 2022 – Periferica/capoluogo – università policlinico

Box

Oscillazione del valore medio: da 800,00 euro/mq a 1.200,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, vanno da € 1.150,00/mq a € 1.200,00/mq;

si considera giusto un prezzo al mq di € 1.200,00, per cui si ha:

€ 1200,00 x 15,20 mq = € 18.240,00

Soffitte

Oscillazione del valore medio: da 600,00 euro/mq a 1.100,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, ossia per depositi e/o magazzini vanno da € 600,00/mq a € 1.100,00/mq;

si considera giusto un prezzo al mq di € 800,00, per cui si ha:

€ 800,00 x mq 33,50= € 26.800,00

Per cui il valore totale dei beni risulta:

€ 18.240,00+26.800,00= € 45.040,00

Detratte le spese per aggiornamento catastale risulta:

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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

€45.040,00-300,00= € 44.740

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

Commentato [mv1]:

€ 44.740,00 – 2 % = € 43.845,20 ≈ € 43.850,00

(euroquarantatremilaottocentocinquanta/00)

* * *

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

Modena, 15 maggio 2024

IL C.T.U.

Ing Pasquale Del Neso

Via Adda n.ro 73/B

41049 – SASSUOLO (MO)

Firmato Da: PASQUALE DEL NESO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 171a5ff

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