



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 280/2023



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 22.05.2024 nominava lo scrivente LORENZO AURELI, architetto con studio in Castelfranco Emilia, via Emilia Ovest 96, Consulente Tecnico d'Ufficio per la descrizione e valutazione dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 05.06.2024 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento in via telematica. Il sottoscritto si impegna a depositare la relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata il giorno 05.12.2024 presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, dopo aver preso i necessari contatti ed esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, dopo aver compiuto in loco i dovuti e possibili accertamenti, si espone quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento Immobiliare n. 27675 del 21/12/2023 a favore:
con sede in Conegliano, e contro:,, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Modena, in data 08/11/2023 rep.7414.

N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO), beni intestati a:

..... PROPRIETA' PER 1/2

..... PROPRIETA' PER 1/2;

Foglio 24

- particella **38** – subalterno **12** – categoria A/2 - classe 2 – vani 5,5 s.c. mq 123 - p. 2 - rendita 411,87 - via Dei Mille 27
- particella **38** – subalterno **20** – categoria C/2 - classe I – mq 115 s.c. mq 96 - p. 3 - rendita 148,48 - via Dei Mille 27

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è formalmente verificata.

Il fabbricato a destinazione residenziale e commerciale che comprende l'unità immobiliare oggetto della perizia si trova nel comune di Campogalliano, in via Dei Mille 27. Si tratta di un manufatto realizzato in varie fasi tra gli anni cinquanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso con pareti esterne in muratura intonacata, i balconi in ferro e tapparelle avvolgibili di oscuramento.

Dalla porta d'ingresso al fabbricato, in acciaio e vetro, ci si immette nell'atrio da cui sale una scala a due rampe con i gradini rivestiti in granito (non vi è ascensore) e le pareti intonacate rivestite in laterizio.

L'appartamento oggetto della perizia si trova al secondo piano dell'edificio; dalla porta si entra in un locale di ingresso da cui si accede alla cucina abitabile, al soggiorno con terrazzo, ad una camera da letto e ad un corridoio che disimpegna altre due camere da letto ed un bagno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come i soffitti in cui sono presenti evidenti tracce di muffe, le pavimentazioni sono in gres porcellanato e marmo, i serramenti interni ed esterni, porte e finestre, sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori installati a parete, l'impianto elettrico sottotraccia, così come l'impianto idrico.

Completa l'unità un'ampia soffitta-stenditoio con soffitto a vista, travi prefabbricate in c.a. e tavole in laterizio tinteggiate.

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione tranne che per la presenza di muffe.

STATO DI POSSESSO E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dalla famiglia dei signori
e

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Niccolò Tiecco nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

- Atto notarile pubblico di Compravendita rogito Dott. Rabitti Andrea, Notaio



in Modena, del 26/01/2007 rep.30948/8628, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 09/02/2007 al n. 3227 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà relativamente alla particella 38 sub 12.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Magnani Giovanni, Notaio in Mirandola, del 21/04/1988 rep.8152, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 03/05/1988 al n. 5263 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per l'intera piena proprietà. relativamente alla particella 38 sub 20 (derivante dalla soppressione del sub 18 terrazzo comune al sub. 5 e al sub. 12)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Rabitti Andrea, Notaio in Modena, del 31/05/2006 rep.30222/8140, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 13/06/2006 al n. 12973 di formalità; favore: per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Di Maria Italo, Notaio in Mirandola, del 09/06/1998 rep. 114657, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 25/06/1998 al n. 8148 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Magnani Giovanni, Notaio in Mirandola, del 21/04/1988 rep.8152, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 03/05/1988 al n. 5263 di formalità; favore: per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: per l'intera piena proprietà.



Si rimanda a quanto certificato dal notaio Niccolò Tiecco nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

- Ipoteca volontaria n. 1528 del 09/02/2007 favore:

..... e contro:,, per Euro 322.500,00 di cui Euro 215.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Rabitti Andrea, Notaio in Modena, in data 26/01/2007 rep. 30949/8629.

- Ipoteca giudiziale n. 4243 del 22/07/2011 favore:

..... domicilio ipoteca
rio eletto: d/c) e contro:, per Euro 10.000,00 di cui Euro 5.760,73 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Modena, in data rep. 420/2011.

- Pignoramento Immobiliare n. 16186 del 12/09/2011 favore:

..... e c o n t r o :, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Modena, in data 05/09/2011 rep. 7467/2011 in data 05/09/2011 rep. 7467/2011.

- Pignoramento Immobiliare n. 27675 del 21/12/2023 a favore:

..... con sede in Conegliano,

..... e e contro:,, Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Modena, in data 08/11/2023 rep.7414.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Campogalliano (MO) risulta che l'unità immobiliare è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale costruito in varie fasi tra gli anni cinquanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso in seguito a percorso progettuale di cui si è rintracciata la seguente documentazione principale:

Nulla Osta n.7/1952 del 28.03.1952

Nulla Osta n.45/1959 del 28.08.1959 - sopraelevazione e modifiche
 Abitabilità n.45/1959 del 31.03.1967
 Nulla Osta n.44/1966 del 13.12.1966 - demolizione bassi comodi e
 nuova costruzione
Nulla Osta n.6/1967 del 26.08.1967 - ampliamento fabbricato
Abitabilità n.6/1967 del 05.12.1967
 Concessione n.69/1987 del 02.07.1987

Non avendo rintracciato la pianta del sottotetto durante il sopralluogo si è
 utilizzata la planimetria catastale

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

I signori e sono proprietari per la quota di un mezzo (1/2) ciascuno di
 una porzione di fabbricato civile in condominio ad uso abitazione ubicato nel
 comune di Campogalliano, via Dei Mille 27.

In particolare l'abitazione è composta da: ingresso giorno, cucina, soggiorno,
 terrazzo, disimpegno notte, tre camere da letto ed un bagno oltre ad ampio
 sottotetto.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
S1 Superficie principale (SEL)	120,00	1,00	120,00
Superficie secondaria terrazze (SEL) _ S2	8,5	0,35	3,00
Superficie secondaria sottotetto(SEL) _ S3	115,00	0,35	40,25
Superfici	243,50		163,25

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie
 esterna lorda risulta complessivamente di **mq 243,50**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie
 principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai
 rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura
 complessivamente **mq 163,25**



Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetico-comparativa o metodo del **confronto di mercato**.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, oltre alla consultazione dei valori medi Omi dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene di poter indicare il più **probabile valore a metro quadrato** dei beni in argomento, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva in euro 1.050,00 al metro quadrato, ciò determina un **valore complessivo dell'immobile** pari a: $163,25 \times 1.050,00 =$ **euro 171.412,00**

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano ADEGUAMENTI E CORREZIONI al valore dell'immobile:

stato d'uso e di manutenzione

In virtù della presenza di muffe nel soffitto e dello stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa il 10 %, da cui

$$171.412,00 \times 10 \% = 17.142,00 \text{ euro}$$

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione e pertanto il più probabile **valore di mercato dell'immobile** oggetto di stima risulta pari a :

$$171.412,00 - 17.142,00 = \text{euro } \underline{\underline{154.270,00}}$$



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.



Con Osservanza

Modena, 02.11.2024



IL CONSULENTE TECNICO
Lorenzo Aureli architetto





TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 280/2023

Promosso da:



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Elaborati catastali
- Elaborati grafici

