

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 87/2024
Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Lucchi

* * * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

NOMINA

Con provvedimento del 28/10/2024, 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 31/10/2024, 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);
Certificato stato civile soggetto esecutato (all.G.);

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario sono state eseguite in data 05/02/2025 alle ore 10:30 circa.

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 Palagano (MO), in località Costrignano, così distinto al catasto urbano:

Via dei Martiri n.8, Piano T – 1 - 2

- Foglio 15, particella 351;

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 "terra cielo", in aderenza sul fronte est con altro edificio e libero sui restanti fronti, sito in Via dei Martiri n.8 nel Comune di Palagano (MO), così costituito:

- Unità abitativa (part.351) sviluppata ai piano terra, primo e secondo collegata da scala interna il tutto così distinto al Catasto Fabbricati – Comune di Palagano (MO):

Via dei Martiri n. 8

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	15	351			A/3	1	7,5 vani	110 mq. escluso aree scoperte 110 mq.	275,01

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.

In merito alla conformità catastale si evidenzia che la destinazione di utilizzo indicata nella planimetria catastale, relativamente a due vani rispettivamente al piano primo e secondo, non è conforme agli elaborati progettuali che legittimano l'immobile: nelle planimetrie catastali, nei vani di cui sopra, viene indicato "letto" mentre negli elaborati progettuali è indicato "ripostiglio". Sarà necessario provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale conformandola agli elaborati progettuali.

l'immobile confina a nord con via Dei Martiri, a sud e ovest con il mapp.354, a est con il mappale 352 (porzione di fabbricato in aderenza ad altra proprietà).

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

Trattasi di porzione "terra-cielo" di fabbricato civile residenziale libero su tre lati (nord, sud e ovest) ubicato nel Comune di Palagano (MO), loc. Costrignano, in Via dei Martiri n.8, in un piccolo borgo in area rurale, distante circa 7,5 km dal centro cittadino di Palagano. L'immobile è formato da n. 1 unità abitativa sviluppata al piano terra, primo e secondo collegati da scala interna, senza ascensore.

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è caratterizzato da impianti e finiture obsoleti di basso livello in stato di sostanziale abbandono in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. Si riscontra la forte presenza di umidità con distacco dell'intonaco in diverse zone dell'abitazione. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico in parte sotto traccia ed in parte a vista, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in legno con "scuretti" esterni, 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. 2.40 m., così composto: ingresso/soggiorno con angolo cottura, locale "cucina";
- Piano primo, h.2.30 m., così composto : disimpegno, 1 camera, bagno, ripostiglio/camera;
- Piano secondo, h.2.40 m., così composto : disimpegno, 1 camera, ripostiglio/camera;

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/soggiorno con angolo cottura P.T.	18,33 mq.
Locale "Cucina" P.T.	8,60 mq.
Ripostiglio/camera P.1°	6,39 mq.
Camera P.1°	10,36 mq.
Bagno P.1°	6,05 mq.
Disimpegno P.1°	4,16 mq.
Camera P. 2°	10,36 mq.
Ripostiglio/camera P. 2°	11,03 mq.
Disimpegno P. 2°	3,52 mq.
Totale	78,80 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 115,20

2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sull'immobile in oggetto, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico competente, risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia per sopraelevazione di fabbricato ad uso civile abitazione prot.n.1315 del 20/04/1982;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) n.1982 ai sensi dell'art.13 della L.47/85 prot.n.3145 del 23/09/1994;

La consistenza immobiliare in oggetto presenta difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati, le quali però non costituiscono violazione edilizia ai sensi delle tolleranze previste dall'art.19 bis, comma 1, 1-bis e 1-ter della L.R.23/2004 e s.m.i.

- **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 € 600,00 al mq.

Superficie commerciale del lotto:mq. 115,20

(come precedentemente determinata ed indicata al quesito 2)

Valore del bene : 600,00 €/mq. x 115,20 mq. = € 69.120,00

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: € 69.120,00 x 0,90 = € 62.208,00

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 € 62.208,00

Valore finale del bene : € 62.208,00 – 10% = € 55.987,20

arrotondato a € 55.000,00 (cinquantacinquemila/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);

- 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 non è costituito in condominio. 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, 11/02/2025

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. Certificato stato civile esecutati
- H. Istanza di liquidazione (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)
- I. Ricevuta di avvenuto invio alle parti (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)