

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 237/2022
Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Roberta Vaccaro

* * * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

NOMINA

Con provvedimento del 18/08/2023, 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 05/09/2023, 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);
 - Certificati stato civile soggetti esegutati (all.G.);

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario sono state eseguite in data 17/11/2023 alle ore 15:00 circa.



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 Bastiglia (MO), così distinto al catasto urbano:

Via XXV Aprile n.18

- Foglio 4, mapp.le 3, sub. 11;
- Foglio 4, mapp.le 3, sub. 14;
- Foglio 4, mapp.le 3, sub. 6 (BCNC);
- Foglio 4, mapp.le 3, sub. 12 (BCNC);
- Foglio 4, mapp.le 3, sub. 13 (BCNC);

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, vista la conformazione delle unità immobiliari e il loro diretto collegamento sui vari piani in cui si sviluppa il fabbricato, si è proceduto alla formazione di un lotto unico:

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

Trattasi di fabbricato residenziale con area di pertinenza, sito in Via XXV Aprile n.18 a Bastiglia (MO), costituito da un appartamento ubicato al piano terra e primo (sub.14), un appartamento ubicato al piano secondo (sub.11), il tutto così distinto al Catasto Fabbricati – Comune di Bastiglia:

Via XXV Aprile n.18

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	4	3	11		A/2	1	6,0 vani	124 mq. escluso aree scoperte 123 mq.	532,98
2	4	3	14		A/2	1	13,5 vani	306 mq. escluso aree scoperte 289 mq.	1.199,21

Foglio 4, mapp.le 3, sub. 6 – B.C.N.C. portico-ingresso P.T.-vano scale comune ai sub. 11 e 14

Foglio 4, mapp.le 3, sub. 12 – B.C.N.C. area comune ai sub. 11 e 14

Foglio 4, mapp.le 3, sub. 13 – B.C.N.C. portico comune ai sub. 11 e 1

A riguardo si specifica che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità agli esecutati.

In base alle visure effettuate dal sottoscritto, i dati catastali e i soggetti intestati indicati in visura corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento,

L'immobile confina a ovest con il mapp.612, a sud con via XXV Aprile, a est con i mappali 3/5, 3/18, 3/9, 3/15, 3/16, 3/17 (porzione di fabbricato in aderenza di 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 a Bastiglia (MO) in Via XXV Aprile n.18, in zona completamente urbanizzata a breve



distanza del centro cittadino, costituito da n. 3 piani fuori terra senza ascensore, formato da n. 2 appartamenti sviluppati rispettivamente al piano terra e primo (sub.14) e al piano secondo (sub.11) accessibili da scala interna e area di pertinenza su tre lati.

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

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA'IMMOBILIARI

Appartamento Sub.14

L'appartamento contraddistinto con il sub.14 sviluppato al piano terra e primo, è caratterizzato da impianti e finiture di livello medio in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico al piano primo e in cotto al piano terra, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in legno con vetrocamera con "scuretti" esterni al piano terra e tapparelle con inferriate al piano primo, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa, impianto di condizionamento tipo "split" con unità esterne. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti né attestazione di manutenzione periodica.

Consistenza

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

- Piano terra, h. 2.80 m., così composto: ingresso, soggiorno, 3 camere di cui una con angolo cottura, bagno, lavanderia, cantina, ricovero attrezzi da giardino (esterno).

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso	4.32 mq.
Camera con angolo cottura (cucina)	30,69 mq.
Soggiorno	19,12 mq.
Camera	15,52 mq.
Camera	12,93 mq.
Bagno	4.72 mq.
TOTALE	87.30 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 102.74

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Cantina	9.00 mq.
Lavanderia	13.95 mq.
Ricovero attrezzi da giardino	13.89 mq.
TOTALE	36.84 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 43.65



- Piano primo, h. 3.00 m., così composto: ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, 3 camere di cui una con balcone, 2 bagni.

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso	9.80 mq.
Cucina	24.80 mq.
Soggiorno	37.35 mq.
Disimpegno	12.30 mq.
Camera	17.10 mq.
Camera	17.77 mq.
Camera	12.14 mq.
Bagno	5.10 mq.
Bagno	6.68 mq.
TOTALE	143.04 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 160.38

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Balcone	10.80 mq.
Balcone	6.07 mq.
TOTALE	16.87 mq.

Superficie commerciale (SEL) mq. 16.87

Appartamento Sub.11

L'appartamento contraddistinto con il sub.11 sviluppato interamente al piano secondo (sottotetto mansardato), è caratterizzato da impianti e finiture di livello medio in scadente stato di conservazione e manutenzione. Pavimentazioni in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in perlinato di legno, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, finestre caratterizzate da telai in legno con vetrocamera e tapparelle, riscaldamento con ventilconvettori, impianto di condizionamento tipo "split" con unità esterne. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti né attestazione di manutenzione periodica.

Consistenza

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

- Piano terra, h.media 2.00 m., così composto: ingresso/soggiorno con balcone, cucina, 1 camera, 1 ripostiglio, 1 soffitta.

LOCALI USO RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso/soggiorno	47.00 mq.
Cucina	13.86 mq.



Camera	49.32 mq.
TOTALE	110.18 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 125.41

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Soffitta h.< m.1.50	17.01 mq.
Ripostiglio h. < m.1.50	5.04 mq.
TOTALE	22.05 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 33.18

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Balcone	3.15 mq.
TOTALE	3.15 mq.

Superficie commerciale (SEL) mq. 3.15

Portico-ingresso P.T., vano scale comune. Sub.6

Locali e spazi comuni ai sub. 11 e 14. L'atrio d'ingresso e il vano scale interno di collegamento tra piano terra, piano primo e piano secondo, è caratterizzato da pavimentazione in marmo, scala in cemento armato con gradini in marmo, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sotto traccia. Portico d'ingresso ubicato a sud interno al volume del fabbricato con pavimentazione in materiale ceramico e struttura in cemento armato.

Consistenza

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

La superficie della scala è stata considerata in proiezione una sola volta.

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Ingresso / vano scale	14.13 mq.
TOTALE	14.13 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 22.00

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Portico ingresso	35.20 mq.
TOTALE	35.20 mq.

Superficie commerciale (SEL) mq. 35.20

Portico Sub.13

Spazio esterno comune ai sub. 11 e 14. Portico sviluppato a nord in aderenza al fabbricato, caratterizzato da pavimentazione in materiale ceramico, struttura in legno su pilastri in muratura.

Consistenza



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

LOCALI USO NON RESIDENZIALE	SUPERFICIE NETTA
Portico	105.91 mq.
TOTALE	105.91 mq.

Superficie commerciale (SEL) mq. 105.91

Area cortiliva sub.11

Area cortiliva di pertinenza sviluppata a nord sud ed ovest, pavimentata in parte in palladiana di porfido ed in parte destinata a verde.

Consistenza

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

AREA CORTILIVA	SUPERFICIE
Area cortiliva	803.00 mq.
TOTALE	803.00 mq.

Superficie commerciale mq. 803.00

2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sull'immobile in oggetto, la cui edificazione risale ai primi anni '70, risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico competente i seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione prot.n.1219/10/10 del 22/05/1973, Prat. N.60/73 e relativa autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 31/12/1975 ;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio) per opere realizzate su fabbricato ad uso civile abitazione prot.n.4038 del 13/09/1994;
- Concessione edilizia per costruzione di porticato ad uso ricovero auto e attrezzatura da giardinaggio, prot. n. 94/2101 del 14/09/1994;
- Concessione edilizia in variante per costruzione di porticato ad uso ricovero auto e attrezzatura da giardinaggio, prot. n. 96/2446 del 03/08/1996;

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

- Sub.14 - €. 12.000,00 circa. (PIANO TERRA: opere interne consistenti in parete divisoria fra soggiorno e stanza da letto, cambio d'uso da superficie accessoria a superficie utile dei locali lavanderia e cantina. PIANO PRIMO: demolizione parete tra tinello e cucinotto);
- Sub.11 - €. 5.000,00 (PIANO SECONDO – SOTTOTETTO: opere interne consistenti in parete divisoria fra soggiorno e cucina);

ed in parte ripristinando necessariamente lo stato legittimato dei luoghi, ad un costo stimato di:



- Sub.14 - €10.000,00 circa (PIANO TERRA: opere esterne consistenti nell'ampliamento del ricovero attrezzi da giardino, da demolire).

Totale costi stimati per regolarizzazione edilizia € 27.000,00.

- **Valutazione del valore di mercato dei beni**

Critério 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:

- **Appartamento piano terra - primo (sub.14):**

- **Superficie residenziale commerciale : € 1.100,00 €/mq.**
mq. 102.74 + mq. 160.38 = mq. 263.12 x 1.100,00 €/mq. = € 289.432,00
- **Superficie non residenziale commerciale : € 380,00 €/mq.**
mq. 43.65 x 380,00 €/mq. = € 16.587,00
- **Superficie commerciale balconi : € 120,00 €/mq.**
mq. 16.87 x 120,00 €/mq. = € 2.024,40

TOTALE (SUB.14) : € 308.043,40

- **Appartamento piano secondo (sub.11):**

- **Superficie residenziale commerciale : € 550,00 €/mq.**
mq. 125.41 x 550,00 €/mq. = € 68.975,50
- **Superficie non residenziale commerciale h.< m.1.50 : € 50,00 €/mq.**
mq. 33.18 x 50,00 €/mq. = € 1.659,00
- **Superficie commerciale balconi : € 120,00 €/mq.**
mq. 3.15 x 120,00 €/mq. = € 378,00

TOTALE (SUB.11) : € 71.012,50

- **Portico – ingresso P.T. – vano scale (sub.6):**

- **Superficie non residenziale commerciale : € 270,00 €/mq.**
mq. 22.00 x 270,00 €/mq. = € 5.940,00
- **Superficie commerciale portico : € 180,00 €/mq.**
mq. 35.20 x 180,00 €/mq. = € 6.336,00

TOTALE (SUB.6) : € 12.276,00



• **Portico (sub.13):**

- **Superficie commerciale portico : €. 180,00 €/mq.**
mq. 105,91 x 180,00 €/mq. = €. 19.063,80

TOTALE (SUB.13) : €. 19.063,80

• **Area cortiliva (sub.12):**

- **Superficie commerciale area : €. 18,00 €/mq.**
mq. 803,00 x 18,00 €/mq. = €. 14.454,00

TOTALE (SUB.13) : €. 14.454,00

Valore totale del bene = €. 424.849,70

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

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,85
- allo stato di possesso del bene: 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Valore adeguato: €. 424.849,70 x 0,95 = €.403.607,21

- 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 €.403.607,21
- costi stimati per regolarizzazione edilizia €. 27.000,00

Valore finale del bene : €. 403.607,21 – 10% = €. 363.246,48 - €. 27.000,00 = €.336.246,48

arrotondato a €. 336.000,00 (trecentotrentaseimila//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 nella piena disponibilità del soggetto esecutato, il quale ha fornito un documento (che si allega all.H.) con gli estremi di registrazione di un contratto di locazione (senza però produrre il contratto). Tale documento non riporta nessun dato o elemento riconducibile alla consistenza immobiliare in oggetto. Inoltre si rileva che la data di registrazione indicata in tale documento risulta successiva a quella della notifica di pignoramento, pertanto si ritiene comunque non opponibile alla procedura.



- 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), redatta dalla dott. Andrea Galleri, Notaio in Villa Carcina (BS), 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, 09/12/2023

Con Osservanza
Geom. Gianluca Cocchi



Si allega :

- Prospetto sintetico-descrittivo all.A1
- Documentazione fotografica
- Doc.catastale-edilizia (Estratto di mappa, Piante, Planimetrie, titoli abilitativi)
- Cert.di destinazione urbanistica (CDU)
- Visure catastali
- Certificato notarile
- Certificato stato civile esecutati



- H. Documento riportante estremi di registrazione di un contratto di locazione non prodotto.
- L. Istanza di liquidazione (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)
- M. Ricevuta di avvenuto invio alle parti (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)

