

TRIBUNALE DI MODENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
PERIZIA TECNICA

**OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI INERENTI ALLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE Nr. 306/2022**

Procedura promossa da:

-**S.p.A.** Via Piemonte, 38 – Roma –
Mandataria di “.....S.P.A.”
Rappresentata da Avvocato Via Bigli, 19 – Milano –

Contro

-- Via Costrignano, 21 – Finale Emilia – MO –
-- Via Costrignano, 21 – Finale Emilia – MO –
- - Via Manuel Carnevali, 87 – Bazzano-Valsamoggia - BO -

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.

C.T.U.

Paragrafi in oggetto:

1. INCARICO
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI
3. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE
4. UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. PROVENIENZA / REGIME PATRIM.
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. FORMALITA' ESISTENTI
9. COMPUTO METRICO
10. DIVISIBILITA' DEL BENE
11. COMPUTO ESTIMATIVO
12. VERBALE DI CONSEGNA



1- INCARICO

A seguito nomina del Sig. Giudice Dott....., il sottoscritto....., perito industriale, libero professionista, residente in Mirandola – via Bosco 24, iscritto all’Albo professionale del Collegio dei Periti industriali della Provincia di Modena, all’albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Modena, veniva convocato con provvedimento di nomina quale esperto dal Giudice dell’esecuzione con data 16/11/2023; il sottoscritto ctu, in data 23/11/2023 accettava l’incarico conferitogli *(come previsto dall’art.221 co.8° del D. L. n°34/20 cit, in forza del quale in luogo dell’udienza fissata per il giuramento del consulente tecnico d’ufficio ai sensi dell’articolo 193 del codice di procedura civile)* prestando il giuramento di rito in modalità telematica con l’invio in p.c.t. con sottoscrizione e deposito del modello allegato al documento di nomina.

Nello stesso provvedimento di nomina, il GE fissava alla data del 23/04/2024 ore 10,45 la successiva udienza, con convocazione delle parti, per la determinazione delle modalità della vendita.

2- OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

Rilievo ed esamina degli immobili oggetto di Esecuzione previa visite e sopralluoghi con misure e rilievi fotografici, visure in modalità diretta e remota presso l’ufficio del Territorio di Modena, visure presso l’ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia (Mo), la Conservatoria RR.II. di Modena, oltre agli accertamenti utili e necessari per determinare i valori economici, le indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi e istruttoria.

Il sopralluogo presso i beni eseguiti è stato eseguito in data 07/02/2024 con la partecipazione del Dott....., in rappresentanza dell’Istituto Vendite Giudiziarie nominata dal GE custode del bene in oggetto di esecuzione, con la presenza della parte esecutata, il Sig.r



(.....) e la Sig.ra(.....) coniugi tra loro, con domicilio nel bene esecutato; alla data del sopralluogo il sottoscritto ha verificato i beni oggetto dell'esecuzione consistenti in beni immobili siti in Comune di Finale Emilia (MO) via Costrignano n. 21, costituiti da:-

- un appartamento al piano terzo (*privo di ascensore*) e cantina contigua a garage al piano terra, censito - F.68, mapp.258, Sub. 18, " via Costrignano " (*occupato dai coniugi esegutati*)
- un locale al piano terra ad uso rimessa-garage, censito - F.68, mapp.258, Sub. 4, " via Costrignano " (*occupato a disposizione dei coniugi esegutati*)

L'immobile, in oggetto di esecuzione, è parte di un fabbricato di dodici unità abitative con necessità di amministrazione condominiale, come richiesto dal bando di procedura, da personale indagine conoscitiva presso l'ufficio della amministrazione condominiale dell'immobile gestita dalla associazione "Asppi" Casa, con la responsabile, dott.ssa....., per l'immobile sito in Finale Emilia (MO) in via Costrignano, 21 - (condominio "Belvedere") di cui è parte la porzione di fabbricato in oggetto di esecuzione, sono stati forniti i seguenti dati: - alla data del 24/01/2024 la posizione del bene con riferimento agli esegutati, risultava debitoria di €. 5.310,67 ca, attestata dalla amministrazione condominiale così riportata: -

- *il prospetto delle spese condominiali arretrate del sig.....al quale occorre aggiungere il versamento eseguito in data 03.01.2024 (extra gestione 01/01/2023-31/12/2023) pari a euro 180,00*

Le confermo che non sono state deliberate spese straordinarie di manutenzione del fabbricato.

Le uniche spese di manutenzione straordinarie del fabbricato sono quelle deliberate nel 2015 a rifacimento del tetto dove il sig. avrebbe dovuto versare un importo di € 5945,98.

Le allego inoltre il prospetto dei versamenti fatti dalla gestione 2015 in poi da dove si evince l'aumento progressivo del debito.

L'estratto conto contabile, inviato dall'amministrazione condominiale con riferimento alla esposizione della parte esegutata, verrà allegato agli atti della perizia.

Nei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto non ha riscontrato difformità costruttive (*tranne la mancanza della parete divisoria tra il locale cantina e il locale garage*) e/o di cambi d'uso



nella porzione di fabbricato in oggetto di esecuzione, ha verificato **l'occupazione dell'immobile** da parte dei coniugi esegutati, il Sig.r(.....) e la Sig.ra
..... (.....)

3- BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Struttura di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, situato in Comune di Finale Emilia (MO), via Costrignano n. 21, e più precisamente, la parte in esame, una porzione di fabbricato a formare un appartamento posto al piano Terra/terzo (sub.18), esteso su una sezione del piano terzo, composto dai vani: ingresso, cucina, pranzo/soggiorno, tre camere da letto, bagno, wc, corridoio/disimpegno, due balconi, e un vano a cantina al piano terra *(che con l'abbattimento della parete divisoria va a formare un locale unico con il garage)* per la complessiva consistenza catastale di vani 7; l'appartamento, al piano terzo è nei confini con area cortiliva comune a sbalzo su due lati, con vano scala comune su un lato, parti privato su altro lato, salvo se altri; con annessa cantina al piano terra, questa, se regolare, confinante con cortile posteriore da un lato, parte comune da altro lato, con autorimessa della stessa proprietà (sub.4) da altro lato, altro lato con proprietà privata, salvo se altri; la stessa, ora, a formare locale unico con il vano autorimessa, con accesso dal cortile comune con porta del tipo a basculante in lamiera metallica, tra i confini: area di manovra e cortile comune su un lato, parti comuni su un lato, con cantina di proprietà con altro lato, con altra proprietà privata su altro lato, salvo se altri.

4- UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'area, in cui è situato l'immobile esegutato è nel Comune di Finale Emilia (MO) in via Costrignano al numero civico 21, di tipo residenziale, in vicinanza di esercizi commerciali con servizi in Urbanizzazione primaria e secondaria completi.

Il fabbricato condominiale, del quale è parte la consistenza immobiliare in oggetto, è una



costruzione dei primi anni ottanta, nelle porzioni immobiliari in oggetto di esecuzione, nel tempo, non sono stati eseguiti lavori edili e/o cambi d'uso per cui il comune di Finale Emilia (MO) abbia avuto necessità di rilasciare concessione in sanatoria.

Il fabbricato e la porzione in esame sono costruiti in struttura mista: mattoni, cls, laterizio, esternamente con parti intonacate e colorate a tempa, con finiture generali esterne ed interne di discrete qualità.

La consistenza immobiliare in oggetto di esecuzione si configura con un appartamento ad uso abitazione esteso su una porzione del piano terzo e un vano ad uso cantina/autorimessa al piano terra.

L'accesso alla parte abitativa eseguita si ha al piano terra, dall'area comune di manovra esterna, pavimentata in asfalto, recintata nel perimetro, la parte posteriore, con rete metallica plastificata ad altezza uomo, la parte anteriore, con muretto in ca sormontato da recinzione metallica a listelli lavorata, completa di cancelli, per il passaggio pedonale e l'accesso di veicoli, da questi, proseguendo alla parte interna, un atrio comune separato dall'esterno con intelaiatura metallica portante lastre in vetro e porta dello stesso materiale.

Il suddetto atrio, attrezzato dei campanelli con citofono e delle cassette postali, completato con porta a vetri fornita di serratura, simile alla precedente, si ha accesso al vano scale comuni; ai lati delle scale, un vano con autoclave, contenente i contatori per la misurazione dell'elettricità e dell'acqua separati per ogni appartamento, dalla parte opposta un vano a corridoio per l'accesso pedonale comunicante con l'area retrostante del condominio.

L'edificio è privo di ascensore, da pianerottolo comune, al piano terzo, con porta del tipo semiblandato si ha accesso all'appartamento nella zona giorno, con vani: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo dal lato opposto al vano cucina, da questi si ha accesso con porta/finestra ai balconi, affacciati su area cortiliva comune, sul cortile anteriore dal vano soggiorno pranzo, l'altro sul cortile posteriore dell'edificio, balcone più piccolo dal vano cucina, dal vano ingresso si accede



nella zona notte con corridoio disimpegno, questo, comunicante con due camere da letto prospicienti il cortile anteriore, nel lato opposto, una camera e un vano ad uso bagno con finestre affacciate al cortile posteriore, dallo stesso corridoio si ha accesso ad un vano non finestrato ad uso wc e lavanderia.

Il vano ad uso autorimessa, al piano terra, per mancanza di parete divisoria, forma un locale unico col vano cantina, questo unito catastalmente (sub.18) all'appartamento.

L'accesso al suddetto vano (cantina/garage) è unico, con porta a basculante in lamiera metallica lavorata, rivolta ad area di manovra carrabile lastricata, comune a tutti i sub., lo stesso ha pareti intonacate a calce e colorate a tempra, il pavimento in cls., tirato e staggiato, è dotato di impianto elettrico atto all'illuminazione, ed è servito, da affermazione degli esecutati, dall'acqua, questo non visibile nel sopralluogo, poiché ripieno di materiale.

L'appartamento ha i vani pranzo/soggiorno e cucina forniti di porte/finestre, atte all'accesso ai rispettivi balconi, le finestre e le porte/finestre hanno esterni costituiti da scuri del tipo avvolgibili in materiale plastico, con telai in essenza plastica ad ante completi di lastre tipo vetrocamera all'interno, complete, nella maggior parte di zanzariere a scomparsa.

In essenza di legno le porte tra i vani, la porta d'accesso principale, rivolta al pianerottolo comune, è del tipo semiblandato.

Con piastrelle di tipo ceramica il pavimento e parte del rivestimento delle pareti del bagno, del vano wc/lavanderia e della cucina, i pavimenti dei restanti vani sono con piastrelle tipo ceramica in formato e colorazione diversi tra loro; i balconi hanno pavimento con piastrelle tipo gres, le pareti di sicurezza a sbalzo in lastre in cls parzialmente distanziate tra loro.

Le pareti esterne del fabbricato e dell'immobile in esecuzione sono in parte in cls a vista, in particolare al piano terra, finite con muri intonacati a calce e colorati a tempra nei piani.

L'edificio, contenente la struttura in oggetto di esecuzione, ha il tetto a falde inclinate coperto con laterizi, completo di gronde e pluviali in lattonerie metalliche.



Le pareti interne dell'immobile in oggetto sono intonacate a calce e tinteggiate a tempra; il bagno e il wc/lavanderia hanno elementi sanitari di mediocre qualità in normali condizioni conservative.

L'immobile in esame è servito in modo autonomo di fornitura elettrica, linea telefonica, gas, acqua, i misuratori dei consumi di elettricità ed acqua sono posizionati al piano terra in locale comune agli altri condomini, il contatore del gas utilizzato è posizionato all'esterno, accessibile dal balcone in corrispondenza del vano cucina.

L'impianto di riscaldamento per la produzione di acqua calda è autonomo, previsto con caldaia alimentata a gas posizionata internamente nel vano cucina; il riscaldamento irradiato con elementi radianti metallici posizionati nei vani; la distribuzione dell'elettricità è costituita da linea sottotraccia con punti di utilizzo in numero sufficiente.

Gli impianti installati, con riferimento alla parte eseguita, pure nella considerazione che il sottoscritto non ha potuto visionare certificati e/o dichiarazioni di regolare esecuzioni recuperate dagli accessi atti eseguiti nei preposti uffici comunali, ritiene opportuno e necessario di controllo e manutenzione per portarli alla conformità delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

L'immobile nell'insieme, e in particolare nella porzione in oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da finiture di mediocre qualità e si presenta in discrete condizioni conservative.

5- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare eseguita in oggetto risulta censita al Catasto del Comune di Finale Emilia (MO), giuste le risultanze: Catasto Fabbricati:

Foglio n. 68

part. 258, sub.18, cat. A/2, cl. 2, vani 7- sup. cat. mq.113, escluse aree scoperte mq.109 - P.T-3 – via Costrignano, 21 - R.C. €. 542,28

part. 258, sub. 4, cat. C/6, cl. 5, consist. mq. 18 - sup. cat. tot. mq. 21, - P.T – via Costrignano – R.C. €. 52,99



6 – PROVENIENZA/REGIME PATRIM.

I beni immobili descritti nel paragrafo precedente risultano di proprietà dei Sig.ri
(.....) e(.....) coniugi tra loro, con
dichiarazione di regime di comunione legale dei beni, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, e del Sig.r
.... (.....) per la quota di $\frac{1}{2}$, pertanto congiuntamente proprietari per l'intero
del bene pignorato; proprietà realizzata con atto pubblico di compravendita Rogante Notaio Dr.
.....in Sassuolo (MO), nella filiale dell'..... S.p.A., in via Archimede, 19 –
con data 09/12/2005, rep.37295/3257, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Modena il
15/12/2005 ai n.39948/23794, con il quale gli esecutati li hanno acquistati dal Sig.r
(.....) nato a Modena (MO) il 10/04/1970, che nel suddetto atto dichiara di
essere coniugato in regime di separazione dei beni; il Sig.r
(.....) divenne proprietario per la quota di $\frac{1}{1}$ del suddetto bene con atto di
compravendita Rogante Notaioin Finale Emilia (MO) con data 27/12/1994,
rep.23598/4044, registrato a Mirandola (MO) il 13/01/1995 al n.108 e trascritto presso l'Ufficio del
Territorio di Modena il 12/01/1995 ai n.914/633 dalla Sig.ranata a Finale Emilia
(MO) il 02/10/1963,

A seguito dei suddetti accertamenti (come da atti depositati nel fascicolo della presente procedura)
si può dedurre e dichiarare che alla data attuale, sui beni medesimi, accessori e pertinenze, dai
pubblici registri esaminati risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena con data
15/12/2005 ai numeri 39949/9757 per €. 260.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario per €. 130.000,00 a favore diS.p.A. sede in Bologna (BO) con domicilio
ipotecario eletto a Bologna, via Stalingrado, 53 - C.F..... – contro
(.....) nato in Gran Bretagna E Irlanda Del Nord (EE) il 20/03/1964,
.....(.....) nata a Bacoli (NA) il 31/01/1962, (.....)



.....) nato a Napoli (NA) il 02/03/1987

– Trascrizione contro derivante da verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto all’Agenzia del Territorio di Modena in data 14 dicembre 2022 ai n.ri 39914/27893 a favore diS.p.A. con sede a Modena (MO) (C.F.....) – contro,(.....) – ----- (.....) -(.....), su cui grava la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione

7-REGOLARITA’ EDILIZIA

L’ufficio di Urbanistica del Comune di Finale Emilia (MO) per le opere relative alla costruzione del fabbricato, comprendente la consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, ha rilasciato le seguenti formalità edilizie:

- Concessione Edilizia del 26/01/1980 n.45 – prat. n. 168/79 prot. 9063
- permesso per la costruzione della recinzione del 09/10/1981 – prat. n. 168/79 prot. 8543
- I lavori di costruzione sono iniziati in data 03/03/1980 e sono terminati in data 15/12/1981
- Certificato di conformità edilizia e abitabilità del 10/08/1983

Nella documentazione acquisita dal sottoscritto nell’accesso atti presso gli uffici tecnici del Comune di Finale Emilia (MO) non ha recuperato certificati di conformità degli impianti tecnici attribuiti all’intero fabbricato e a seguito del sopralluogo ai beni e da successiva esamina, ritiene opportuno e necessario il controllo e la manutenzione per portarli alla conformità delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

Il sottoscritto ctu, con riferimento al bene sottoposto ad e.i. ha riscontrato al piano terra, alla data dei sopralluoghi, che nei locali destinati a cantina e garage, la mancanza della parete divisoria completa di porta, atta a suddividere i locali; parete necessaria per identificare vani accatastati con sub. diversi.

La presenza della parete, rilevata nelle planimetrie presso gli uffici Comunali preposti, altresì,



nessuna richiesta, permesso o autorizzazione, comprovante la demolizione, è emersa al sottoscritto nell'accesso atti, nel dubbio della corretta regolarità, in previsione di una eventuale sanatoria e/o ripristino delle suddette opere mancanti, sarà considerato nella valutazione finale del bene un valore economico necessario.

8- FORMALITA' ESISTENTI

Si rimanda alla relazione di ispezione all'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare a tutto il 24/11/2023, dalle visure eseguite dal sottoscritto non risultano pubblicate ulteriori formalità oltre a quelle precedentemente comunicate a carico degli esecutati,
(.....) -(.....) -(.....
.....), su cui grava la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione

9 – COMPUTO METRICO

L'immobile è valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali vengono calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, i ripostigli, i locali di servizio sono computati al 50%; considerando gli immobili conformi alle normative urbanistiche e/o gli oneri necessari per ricondurli alla normalità.

Abitazione P.T.3.ca.mq. 101,50

Locale autorimessa P.T.ca.mq. 19,00

10- SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE

Nella verifica dei beni pignorati, esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la destinazione urbanistica e la loro natura, il ctu ritiene non esistano le condizioni per valutare sulla comoda divisibilità del bene, in quanto una suddivisione in lotti potrebbe penalizzare il valore



ultimo del bene.

11 – COMPUTO ESTIMATIVO

Come metodo di stima per la valutazione dell'immobile in oggetto, si sono valutati i prezzi correnti di mercato per immobili simili, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, avendo in debito conto l'ubicazione, la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione, includendo nella stima l'incidenza delle aree in proprietà esclusiva, considerando gli immobili non soggetti a vincoli locatizi e conformi alle normative urbanistiche. Nei valori unitari di mercato si tiene conto delle incidenze, delle parti in comune e servitù per legge e provenienza. Il giudizio di stima è al netto di eventuali spese necessarie per pratiche di sistemazione e adeguamenti edili, spese valutate da ritenersi in ogni caso a carico dell'aggiudicatario. Da ricerche in loco, alla luce di esperienze simili si è arrivati ai seguenti parametri di valutazione:

Abitazione P.T.3.ca.mq.	101,50 x €/mq.	800,00 = €.	81.200,00	
Locale autorimessa P.T.ca.mq.	19,00 x €/mq.	620,00 = €.	11.780,00	
Per un totale di €.				92.980,00

La valutazione è da considerarsi a corpo pure avendo come riferimento superfici commerciali, perciò, variazioni di calcolo delle superfici non vanno a modificare la valutazione ultima del bene.

La valutazione è comprensiva dell'importo (*previsto in €.* 2.500,00 *ca*) ritenuto necessario in previsione di una eventuale sanatoria e/o ripristino delle opere mancanti nel locale a cantina, al piano terra, come riportato nei precedenti paragrafi.

Nella considerazione della congiuntura edile presente nel mercato attuale, dell'attuale stato di conservazione del bene in oggetto, opere di controllo e adeguamenti degli impianti alle normative vigenti accennati nei paragrafi precedenti, che l'immissione alla vendita sarà sottoposta a procedura di Esecuzione Immobiliare, il sottoscritto ctu intende applicare uno sconto da valutarsi su una



riduzione percentuale nella misura del 5% (cinqueper cento) ca. ad ottenere un nuovo importo di €. 88.331,00

Per un valore ultimo, in arrotondamento:-

- €. 88.000,00 (ottantottomila/00)

Con quanto sopra si ritiene di avere in modo compiuto assolto al mandato ricevuto.

Con osservanza

Mirandola, li 27/02/2024

il C.T.U.

(P.....)

12 – VERBALE DI CONSEGNA

Si consegna a codesta cancelleria perizia tecnica relativa agli **IMMOBILI APPARTENENTI ALLA ESECUZIONE N° 306/2022**

La relazione è redatta su 12 facciate complessive con allegati: atto per privacy, estratto conto contabile con riferimento alla esposizione condominiale della parte eseguita, planimetria, fotografie, supporto in formato “pdf” moduli (all. A e all. G), suddivisione lotti, avviso alle parti.

il C. T. U.

(.....)

