

## 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.

**Ai fini della redazione della presente perizia il bene pignorato viene considerato 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

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 allegare 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 realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 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

27/05/2023.

#### DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto 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%

*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;

- 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;

**INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA**

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il 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:

€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**

**(euroquarantatremilaottococinquanta/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)**