

GEOM. LUCA BARBIERI
via Erri Billò, 38
41049 - FORMIGINE (MO)
Partita IVA: 03131350369
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X
Telefono: 059550323 - Fax: 059550323
e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com
PEC: luca.barbieri@geopec.it

Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 180/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott. Umberto Ausiello

PREMESSE

In data 22 giugno 2023, il sottoscritto Geometra Luca Barbieri, con studio in Formigine (MO), via Erri Billò n. 38, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n. 2754, a seguito di nomina accettata in data 5 luglio 2023 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di immobili siti in Comune di Pievepelago (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

QUESITO 1

DIRITTI REALI

piena proprietà in capo a _____ con sede in _____ per quote pari ad 1/1.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

piena proprietà in capo alla debitrice dei beni immobili siti in Comune di Castelvetro di Modena (MO), via per Modena, censiti al NCEU di detto Comune, foglio 12:



Mappale 390 sub. 78 graffato con Mappale 391 sub 3, piano terra, Cat. C1, mq. 99;
Mappale 390 sub. 58, piano S1, Cat. C/6, mq. 27
Mappale 390 sub. 64, piano S1, Cat. C/2, mq. 10;
Mappale 390 sub. 68, piano T, Cat. C/6, mq. 17;
Mappale 390 sub. 69, piano T, Cat. C/6, mq. 13;
Mappale. 390 sub.70, Piano T, Cat. C/6, mq. 13;
Mappale 390 sub. 71, piano T, Cat. C/6, mq. 13;
Mappale 390 sub. 72, Piano T, Cat. C/6, mq. 13;
Mappale 390 sub. 73, Piano T, Cat. C/6, mq. 13;

LOTTI

I beni pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano e per le loro caratteristiche, non risultano divisibili in quanto i cespiti di cui ai sub 58,64,68,69,70,71,72,73, risultano pertinenze esclusive del mappale 390 sub. 78 graffato con mappale 391 sub 3 e ai fini della redazione della presente perizia saranno stimati in unico lotto.

QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso negozio site in Comune di Castelvetro di Modena frazione cà di Sola, via per Modena, di seguito catastalmente identificate:

NCEU, foglio 12:

- Mappale 390 sub. 78 graffato con mappale 391 sub 3: negozio ubicato a piano terra con portico esclusivo;
- Mappale 390 sub. 58: box auto ubicato al piano interrato;
- Mappale 390 sub. 64: cantina ubicata al piano interrato;
- Mappale 390 sub. 68: posto auto scoperto ubicato al piano terra;
- Mappale 390 sub. 69: posto auto scoperto ubicato al piano terra;
- Mappale 390 sub. 70: posto auto scoperto ubicato al piano terra;
- Mappale 390 sub. 71: posto auto scoperto ubicato al piano terra;
- Mappale 390 sub. 72: posto auto scoperto ubicato al piano terra;
- Mappale 390 sub. 73: posto auto scoperto ubicato al piano terra;

CONFINI

- Negozio Mappale 390 sub. 78 graffato con Mappale 391 sub 3: confina a nord, ovest, sud con ragioni comuni di cui al Mappale. 390 sub 3, a ovest con vano scala comune di cui alla Mappale 391 sub1, a est con ragioni comuni di cui alla Mappale 390 sub 1,
- box auto Mappale 390 sub. 58: confina a sud con corsello comune di cui alla Mappale 390 sub 12, a ovest con vano scala comune di cui alla Mappale 390 sub 22, a est con ragioni di diversa proprietà di cui alla Mappale 390 sub 59;
- cantina di cui alla Mappale 390 sub. 64; confina a ovest con corsello comune di cui alla Mappale 390 sub 21 e a sud con ragioni di altra proprietà di cui alla Mappale 65
- posti auto scoperti di cui al mappale 390 sub. 68, 69,70,71,72,73: confinano tra loro e con ragioni comuni di cui alla Mappale 390 sub 18.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame risultano allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Castelvetro di Modena, giuste le risultanze come segue:

Catasto dei fabbricati al foglio 12

- Mappale 390 Subalterno 78 graffato a Foglio 12 Mappale 391 Subalterno 3, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 99 mq, rendita: Euro 1.661,70;
- Mappale 390 Subalterno 58, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 27 mq, rendita: Euro 73,90;
- Mappale 390 Subalterno 64 Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 10 mq, Rendita: Euro 15,49;
- mappale 390 subalterno 68 categoria c/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita: euro 20,19;
- mappale 390 subalterno 69 categoria c/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita: euro 15,44;
- mappale 390 subalterno 70 categoria c/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita: euro 15,44;
- mappale 390 subalterno 71 categoria c/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita: euro 15,44;
- mappale 390 subalterno 72 categoria c/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita: euro 15,44;
- mappale 390 Subalterno 73 Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita: Euro 15,44;

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che le consistenze di cui ai mappali:

- negozio con portico esclusivo di cui al mapp. 390 subalterno 78 graffato a foglio 12 mappale 391 subalterno 3;
- di cui al mappale 390 subalterno 58;
- Cantina di cui al mappale 390 subalterno 64

risultano conformi nei dati di identificazione catastale, non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'agenzia delle entrate.

Il posto auto scoperto di cui al mappale 390 subalterni 68, risulta difforme dalla planimetria depositate che rappresenta il cespite in pianta trapezoidale di consistenza (superficie) superiore allo stato dei luoghi rilevato.

L'operazione consistente nella redazione di nuovo elaborato catastale con procedura Docfa e aggiornamento dell'elaborato planimetrico comporta una spesa stimata di **€ 500,00 (cinquecento)**.

DESCRIZIONE

Il sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 13 dicembre 2023 in presenza di delegato del custode giudiziario e del Sign. della società esecutata.

La proprietà consta in un locale uso negozio con portico esclusivo e 6 posti auto scoperti a piano terra, oltre a box auto e cantina ubicati nell'interrato, inseriti in complesso immobiliare misto residenziale e commerciale, edificato in 4 piani fuori terra e uno interrato, in località Cà di Sola, comune di Castelvetro tra il 2006 e il 2008.

Il piano interrato è stato costruito con muri in cemento armato e solai in c.a.p. mentre fuori terra le strutture portanti e tamponature sono miste in calcestruzzo armato e muratura, mentre le finiture sono in muratura faccia a vista;

i solai intermedi sono in laterocemento con ampie solette in c.a. a formare i balconi, la copertura e sporti in struttura lignea con sovrastante copertura in manto di tegole.

E' inoltre presente un ampio porticato a piano terra fronteggiante l'intero lato est del complesso, avente copertura in legno e sovrastante laminato metallico.

L'ingresso avviene tramite porte ricavate in due vetrine opposte, del lato est.

Il negozio comprende un unico locale open space, disimpegno, e bagno.



Sui lati est e sud sono presenti rispettivamente tre e due vetrine in alluminio vetro aventi sopraluci con apertura a wasistas;

Il cespite ricomprende inoltre una porzione di portico esclusivo, adiacente l'intero lato est.

Il livello di finitura è allo stato grezzo, essendo state solamente predisposte le dotazioni impiantistiche e non eseguite opere di pavimentazione, rivestimenti e tinteggiature, pertanto il cespite non è mai stato utilizzato.

Per il suo utilizzo conforme alla destinazione d'uso concessionata occorrerà ultimare le opere di finitura edili e procedere all'installazione e certificazione delle dotazioni impiantistiche previste in fase progettuali, pertanto in fase di stima saranno detratte le spese occorrenti per i relativi adeguamenti.

I locali accessori relativi a cantina e box auto, ubicati nel piano interrato, presentano finiture tipiche di tale tipologia, con pavimento in battuto di cemento, pareti in c.a. e blocchi di c.a. non intonacati; hanno porta e portone basculante d'accesso in lamiera e entrambi sono dotati di impianto di illuminazione.

L'unica apertura finestrata è presente in cantina ed è dotata di serramento in alluminio.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione NN 11827 /1638 del 18/05/2012, nascente da ipoteca volontaria - eone.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Diener Antonio da Fiorano Modenese (MO) in data 24/04/2012 rep. n. 36270/11049 a favore di BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA sede VERONA (VR) C.F. 03700430238 contro
importo capitale euro 211.999,98, importo totale euro 318.000,00 e durata 10 anni
- Iscrizione NN 17522/2326 del 29/07/2014, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Monza con sede in Monza (MI) in data 17/07/2014 rep. n. 10550 a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA S.P.A. sede DESIO (MI) C.F. 01181770155 contro
importo capitale euro 95.282,35, importo totale euro 114.338,82
- Trascrizione NN 27385/19164 del 08/08/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.ep. del Tribunale Di Modena con sede in Modena (MO) in data 22/07/2022 rep. n. 4767 a favore di BANCO BPM S.P.A. sede MILANO (MI) C.F. 09722490969 contro
ipoteca di euro 170.000 (centosettantamila) iscritta a Modena il 18.5.2015 al n. 1643 part. a favore della Cassa di Risparmio di Volterra S.p.a., a garanzia di un mutuo di euro 85.000 concesso con atto rogato notaio Cristiani in data 15.5.2015, rep.16769/9910;

PROVENIENZA

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare pervennero all'esecutata

per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Diener Antonio da Fiorano Modenese (MO), in data 24/04/2012 rep. n. 36269/11048 e trascritto il 18/05/2012 ai n.ri 11826/8575 da potere di

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il compendio immobiliare di cui sono parte le u.i. pignorate risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

box auto e cantina interrati di cui al mapp. 390 sub 58-64:



- Richiesta di Permesso di costruire in data 20/10/2005, prot. 17144 e successive integrazioni prot. 20444 in data 07/12/2005 corrispondente al n. di registro particolare 87 dell'ufficio tecnico;
- Permesso di costruire n. 72 prot. N. 1914 del 02/02/2006;
- DIA per varianti minori in corso d'opera prot. 4205 del 13/03/2008
- Richiesta certificato conformità edilizia e agibilità in data 11/06/2008 prot. 8506;

Rispetto ai suindicati titoli edilizi lo stato delle corrispondenti unità immobiliari, rilevato al momento del sopralluogo, corrisponde alle pratiche legittimate.

Locale negozio di cui al Mapp. 390 Sub 78 graff. a Foglio 12 Mappale 391 Sub 3 e posti auto scoperti di cui al mapp. 390 sub 68-69-70-71-72-73

- Richiesta di Permesso di costruire in data 14/12/2005, prot. 20917 corrispondente al n. di registro particolare 105 dell'ufficio tecnico;
- Permesso di costruire prot. N. 3992 del 08/03/2006 ;
- DIA art. 19 L.R. 31/2002 per varianti minori in corso d'opera prot. 5367 del 05/04/2008
- Richiesta certificato conformità edilizia e agibilità in data 11/06/2008 prot. 8510;

Rispetto ai suindicati titoli edilizi lo stato delle corrispondenti unità immobiliari, rilevato al momento del sopralluogo, è difforme per quanto di seguito specificato:

locale negozio di cui al Mapp. 390 Sub 78 graff. a Foglio 12 Mappale 391 Sub 3:

- le 2 vetrine ubicate sul lato sud presentano un diverso dimensionamento in larghezza e altezza, corrispondente a mt 1,32x2,47 e 3,37x2,47 anziché 1,83x2,545 e 2,74x2,545 indicato negli elaborati progettuali;
- le 3 vetrine ubicate nel lato est presentano differente altezza, corrispondente a mt 2,47 anziché 2,545 indicato negli elaborati progettuali;
- la dimensione in larghezza di bagno e disimpegno risulta inferiore rispetto a quanto indicato negli elaborati progettuali, pertanto la misura interna risulta essere pari mt. 1,43 anziché 1,50 indicato negli elaborati progettuali e la corrispondente misura all'interno del locale negozio risulta pari a mt 6,55 anziché 6,45;

posto auto scoperto di cui al mappale 390 sub 68:

- differente consistenza, rilevata a forma rettangolare e superficie inferiore alla superficie trapezoidale indicata negli elaborati progettuali.
Si osserva che la porzione di parcheggio mancante è stata inglobata nel sedime del corsello pedonale adiacente.

Si premette che, con riferimento alla disciplina dei requisiti igienico sanitari, il diverso dimensionamento delle vetrine del locale negozio (Mapp. 390 Sub 78 graff. a Foglio 12 Mappale 391 Sub 3) non comporta significative variazioni nei rapporti aero illuminanti, da ritenersi ugualmente verificati.

Le difformità rilevate possano essere risolte con pratica edilizia in sanatoria per diversa distribuzione e dimensionamento del locale e del posto auto (mapp. 390 sub 68), oltre a variante prospettica, con SCIA, ai sensi dell'art. 16 comma 1 della legge regionale 23/2004 per la cui redazione si presume una spesa di **€ 6.000,00** comprensiva di spese tecniche e sanzioni.

Si ritiene inoltre che gli interventi abbiano valenza condominiale, riguardando parti comuni dell'edificio condominiale e delle pertinenze, pertanto dovrebbero essere suddivise le spese relative in misura proporzionale ai millesimi di proprietà.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

Comune: CASTELVETRO (MO)
Frazione: Cà di Sola

Negozi e portico esclusivo foglio 12 Mapp. 390 sub. 78 graffato con mappale 391 sub 3

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	111.30	100%	111.30
Porticato	40.60	35%	14.21
Superficie commerciale totale, m²			125.51

Box auto foglio 12: Mappale 390 sub. 58

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Box auto coperto	28,00	100%	28,00

Cantina foglio 12: Mappale 390 Subalterno 64

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
cantina	12.50	100%	12,50

Posto auto foglio 12: Mappale 390 sub. 68

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto scoperto	12.58	100%	12.58

Posto auto foglio 12: Mappale 390 sub. 69

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto scoperto	12.58	100%	12.58

Posto auto foglio 12: Mappale 390 sub. 70

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto scoperto	12.58	100%	12.58

Posto auto foglio 12: Mappale 390 sub.71

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto scoperto	12.58	100%	12.58

Posto auto foglio 12: Mappale 390 sub. 72

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto scoperto	12.58	100%	12.58

Posto auto foglio 12: Mappale 390 sub. 73

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Posto auto scoperto	12.58	100%	12.58



VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto.

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 e attribuendo i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, per beni di caratteristiche simili.

Le informazioni sono state reperite da Agenzie immobiliari nel Comune di Castelvetro, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Castelvetro (1° semestre 2023), Zona E 6 suburbana/frazione di Cà di Sola e Settecani, ove disponibili.

VALORI MEDI DI MERCATO RILEVATI

NEGOZI E BOTTEGHE	€/MQ 900,00
BOX AUTO COPERTI	€/MQ 500,00
CANTINE	€/MQ 400,00
POSTI AUTO SCOPERTI	€/MQ 240,00

STIMA DEI BENI

CATEGORIA	SUPERFICIE MQ	VALORE MQ	VALORE BENE
Negozi e portico esclusivo foglio 12 Mapp. 390 sub. 78 graffato con mappale 391 sub 3	125,51	800,00	100.408,00
Box auto foglio 12: Mappale 390 sub. 58	28,00	500,00	14.000,00
Cantina foglio 12: Mappale 390 Subalterno 64	12,50	450,00	5.625,00
Posto auto scoperto foglio 12: Mappale 390 sub. 68	12,58	240,00	3.019,20
Posto auto scoperto foglio 12: Mappale 390 sub. 69	12,58	240,00	3.019,20
Posto auto scoperto foglio 12: Mappale 390 sub. 70	12,58	240,00	3.019,20
Posto auto scoperto foglio 12: Mappale 390 sub. 71	12,58	240,00	3.019,20
Posto auto scoperto foglio 12: Mappale 390 sub. 72	12,58	240,00	3.019,20
Posto auto scoperto foglio 12: Mappale 390 sub. 73	12,58	240,00	3.019,20
VALORE STIMATO LOTTO UNICO			€ 138.148,20

ADEGUAMENTI

- Oneri per realizzazione opere di finitura locale negozio, installazione e certificazione impianti:
si stima una spesa complessiva di €/mq 250
mq. 111,30 x € 250 = **€ 27.825,00**
- Oneri per adeguamenti catastali: **€ 500,00**
- Oneri per sanatorie edilizie: **€ 6.000,00**

VALORE STIMATO DETRATTI ADEGUAMENTI:

€ 138.148,20 - € 27.825,00 - € 500,00 - € 6.000,00 = **€ 103.823,20**

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 104.000,00
<i>(euro centosedicimila)</i>



QUESITO 3

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento dei sopralluoghi non risultava occupato.

SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione del condominio, ha inviato Riparto delle spese relativo ad esercizio ordinario, dal 01/10/2023 al 30/09/2024, dal quale risulta in capo agli immobili pignorati un importo complessivo non versato pari a complessivi € 1.493,63 di cui € 789,58 derivanti da saldi di esercizi precedenti

CANONE DI LOCAZIONE E AFFITTO

canone di locazione ritenuto congruo per gli immobili pignorati risulta essere di:
Negozio di cui al Mapp. 390 sub. 78 graffato con mappale 391 sub 3: €/annui 12.000,00
box auto di cui al Mapp. 390 sub. 58: €/annui 1.000,00
Cantina di cui al Mapp. 390 sub. 58: €/annui 500,00
Posti auto scoperti di cui al Mappale 390 sub. 68-69-70-71-72-73: cad. €/annui 500,00

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Nessuno a conoscenza.

QUESITO 4

IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui si trovano e per caratteristiche intrinseche non risultano divisibili e si è proceduto alla stima come unico lotto immobiliare.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del giudice per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

A - RIMOZIONE DATI SENSIBILI

B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C1 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO AMMINISTRATIVA

C2 - SITUAZIONE IPOCATASTALE

C3 – PROSPETTO SPESE CONDOMINIALI

Il perito Estimatore

Geom. Luca Barbieri

