

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Roberta Vaccaro

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 119/2023 E.I.

promossa da

Procedente: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

contro

Esecutato: XX XXXXXXXX XXXXXXXX

C.T.U.: Arch. Marcella Bertolino

III. mo Sig. Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro della Sezione Civile – Ufficio
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Modena.

La S.V. ha conferito a me, sottoscritta arch. Marcella Bertolino, l'incarico di
consulente tecnico d'ufficio per la stima dell'immobile pignorato nell'esecuzione
immobiliare n° 119/2023 E.I. promossa da XXXXXXXXXXX XXXXXXXX contro XX
XXXXXXXX XXXXXXXX con il provvedimento di nomina del 22/05/2024.

In data 29/05/2024 la scrivente sottoscriveva e depositava telematicamente il
giuramento di rito per ricevere l'incarico di rispondere, mediante relazione scritta,
ai quesiti come da "ALL. 1) CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO

STIMATORE EX ART. 173 bis disp. Att. c.p.c. E QUESITI (si veda atto di nomina)
e precisamente:

- SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE.
- SEZ. II QUESITI:

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 (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

- DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

- QUESITO 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 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.

In data 02 ottobre 2024 alle ore 16.30, unitamente al Sig. Paolo Donnini dell'Istituto Vendite Giudiziarie, il C.T.U. si recava nei luoghi oggetto di Esecuzione Immobiliare, dove trovava ad attenderla il Sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX in qualità di proprietario dell'immobile.

In linea con l'incarico conferitomi dalla S.V., esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio e Ufficio Tecnico del Comune di Modena), la sottoscritta effettuava i rilievi e gli accertamenti tutti del caso ed espone di seguito quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO

Il mandato riguarda l'immobile intestato a XX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Troia (FG) il 16/04/1967, C.F. LCHNTN67D16L447T sito a Modena (MO), Via Arenzano n.33, 35, 37.

Verbale di Pignoramento Immobili tramite Pubblico Ufficiale Giudiziario di Modena in data 12/04/2023 intestato a XX XXXXXXXX XXXXXXXX, Rep. 2173/2023, Registro Generale n. 14635, Registro Particolare n. 10583 del 22/05/2023.

UBICAZIONE IMMOBILI

L'oggetto della seguente perizia riguarda la piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale, sito nel Comune di Modena (MO), Via Arenzano n.33,35,37, costituito da locale ad uso commerciale posto al piano terra.

L'immobile è stato edificato nella zona sud-est del centro abitato. Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra a destinazione prettamente residenziale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, oggetto della richiesta valutazione, risulta essere censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Modena (MO) con i seguenti dati:

FOGLIO 176 – Mapp. 71 – Sub. 4 – Via Arenzano n.29 – P.T - Categ. C/3 – Cl. 6 – Mq 180 - RCE 1.013,29.

Dalla consultazione effettuata degli atti catastali attuali e gli atti di pignoramento NON vi è la totale corrispondenza in quanto nella visura storica relativamente al Sub 4 corrisponde il numero civico n.29 mentre nell'atto di pignoramento vengono indicati i numeri civici dal 33 al 37.

DOCUMENTAZIONE ex art. 567 cod.proc.civ.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente: *“... decorso il termine di cui all'art.501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito... ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ...”.*

Sulla scorta dei su esposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza ed a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, nel momento in cui,

per il bene pignorato, risulta presentata la relazione storica ventennale del Notaio
Dott. Franco Soli.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame della relazione storica ventennale prodotta in atti emerge che,
per il bene in esame, risultano iscritte le seguenti note:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Modena in data 20/01/2005 al n. 543
part, a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA'
COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA a carico dei signori XX
XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX, a garanzia di un mutuo
gravante, unitamente ad altra consistenza, anche la porzione in oggetto di
sola spettanza del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX, il tutto come da atto del
Notaio Gianfranco Brancaccio di Modena in data 28/12/2004, rep. n.
64517/8051.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Modena in data 06/08/2013 al n. 2418
part, a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA, a carico
dei signori XX XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXXX a garanzia di
un mutuo gravante, unitamente ad altra consistenza, anche la porzione in
oggetto di sola spettanza del sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX, il tutto come da
atto del Notaio Ruggiero Sguera di Modena in data 23/07/2013, rep. n.
37959/11671.

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta a Modena in data 15/03/2023 al n. 1053
part. a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, a carico del signor XX
XXXXXXXX XXXXXXXX, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal
Tribunale di Modena in data 25/11/2022, rep. n. 7254/2022, gravante la
porzione in oggetto.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto a Modena in data
22/05/2023 al n. 10583 part., a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX, a
carico del signor XX XXXXXXXX XXXXXXXX, in forza di atto esecutivo

notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 12/04/2023, rep n.2173/2023, gravante la porzione in oggetto.

ATTUALE PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE

L'unità immobiliare risulta attualmente di proprietà del Sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX (per la quota di 1/1).

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito atto di compravendita a rogito Notaio Gianfranco Brancaccio di Modena, Rep. n.64516/8050 del 28/12/2004, trascritto il 20/01/2005 al n.1288 part.

La porzione in oggetto diveniva di piena ed esclusiva proprietà del signor XX XXXXXXXX XXXXXXXX il quale acquistava quale unico titolare della ditta individuale denominata "XXXXXXXX XX XX XXXXXXXX XXXXXXXX", iscritta all'albo artigiani al n.112296 e al R.E.A. 309114, precisandosi altresì che interveniva all'atto la moglie del signor XX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXX, al solo scopo di riconoscere che la porzione in oggetto è esclusa dalla comunione dei beni ai sensi dell'art. 179 lettera d) del CC., in quanto bene espressamente destinato all'esercizio della professione del coniuge stesso.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile risulta essere occupato, sono presenti numerosi arredi come letti, armadi, librerie, cucina, ecc.

Il sig. XX XXXXXXXX XXXXXXXX dichiara di essere separato (matrimonio contratto in regime di comunione dei beni), come da provvedimento del Tribunale di Modena in data 25/11/2015, N.R.G. 10094/2015 con il quale è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

LOCALE posto al piano terra con: a ovest altra proprietà (numero civico 31), a est con atrio comune di accesso ai piani (numero civico 39).

CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito delle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Modena e documentazione rilasciata dallo stesso, si è appurato che il fabbricato è stato costituito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia in data 22/03/1965, prot. n. 6586;
- Concessione edilizia in data 05/01/1966, prot. n.21217/65;
- Variante in data 15/11/1968, prot. n. 7647;
- Certificato di abitabilità in data 22/01/1969, prot. n. 8578/68;
- Certificato consistenza e agibilità in data 06/02/1969.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è ubicato a sud-est del Comune di Modena, Via Arenzano n.33,35,37, in zona residenziale, e si trova a circa 3,0 km dal centro storico della città.

Nella strada di accesso all'edificio, in Via Arenzano, è consentita la sosta ed il parcheggio delle autovetture.

Le strutture verticali dell'intero edificio sono in cemento armato, i solai orizzontali in laterocemento ed il tetto che sovrasta il fabbricato è piano. Le facciate dell'intero edificio hanno subito un totale rifacimento e sono in intonaco tinte di bianco con pannelli di rivestimento in colore grigio chiaro. Il basamento, corrispondente al piano terra, è rivestito con pannelli grigio scuro e le mensole e le fasce marcapiano sono in muratura di colore bianco.

Tutti i varchi di accesso, ai numeri civici 33, 35 e 37, presentano delle grandi vetrate con telaio in alluminio e vetro che sono precedute da serrande monolamiera in acciaio zincato ad avvolgimento superiore.

Si fa presente che all'atto del sopralluogo è stata riscontrata una notevole difformità all'interno dei locali oggetto di esecuzione, in quanto la planimetria catastale riporta un unico ambiente interno, che comprende tutti e tre i varchi dei numeri civici, mentre allo stato attuale è stata effettuata una distribuzione interna

tale da realizzare un appartamento costituito da n. 7 camere, cucina, ripostiglio e servizio igienico.

Si ricorda che la categoria catastale riportata in visura è la C/3, riservata agli immobili utilizzati per svolgere attività commerciali, artigianali, produttive.

Sarà pertanto necessario ripristinare tali ambienti rispettando lo stato originario dei luoghi.

La divisione interna dei locali è stata realizzata con pannelli in cartongesso.

La pavimentazione dei vari ambienti è in finto parquet, PVC laminato, e lo zocchetto battiscopa in legno. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico di illuminazione è del tipo "sotto traccia", con frutti in materiale plastico, ed impianto "salva vita" non conforme alla normativa vigente.

Non è presente il citofono.

L'altezza utile interna è di m. 3.70.

Nella zona cucina, tra le basi ed i pensili vi è un rivestimento in piastrelle ceramiche.

Le pareti del bagno sono anch'esse rivestite in mattonelle di ceramica fino ad un'altezza di m.2,20, così come il pavimento.

Le porte interne sono del tipo tamburato, impiallacciate in legno di colore marrone e prive di decorazioni. Talvolta sono presenti delle porte scorrevoli in legno di colore bianco.

Nel servizio igienico vi sono degli apparecchi igienico sanitari del tipo normale, con lavabo su mobile in legno, vaso con cassetta esterna in materiale ceramico, bidet e doccia. È presente uno scaldavivande elettrico.

I radiatori presenti nei vari ambienti sono in ghisa con elementi tubolari a colonne e sono alimentati a gas metano tramite caldaia condominiale. Il proprietario riferisce che l'impianto non è funzionante.

Nel servizio igienico è presente uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Le rifiniture sono nel complesso di semplice fattura.

Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi buono.

Si precisa che nel locale identificato nella relazione fotografica come “stanza 6” corrispondente all’ingresso dal civico 33, è stata realizzata un’apertura con la parte superiore ad arco che permette il passaggio ad un altro ambiente attiguo. Quest’ultimo è riferito ad altra proprietà e corrisponde al numero civico 31, non oggetto di tale procedura.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

In seguito a formale richiesta, la sottoscritta ha ricevuto da parte dell’amministratore del “Condominio Riviera”, il resoconto con gli oneri di natura condominiale a carico del Sig. Lo Chiatto Antonio e precisamente:

- “Situazione rateale Condominio Riviera”, alla data del 31 dicembre 2024, il debito ammonta a complessivi € 25.817,93 (si vedano documenti in allegato).

Relativamente alla gestione ordinaria dall’ 01/05/2024 al 30/04/2025, il debito conteggiato al 31/12/2024 ammonta ad € 1.143,17 (si vedano documenti in allegato).

SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate direttamente o dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, risultano essere:

- Locale commerciale P.T (sub. 4)

Sc = mq 180,00

STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, la sottoscritta ritiene che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per comparazione, che permette di calcolare il prezzo a cui il bene potrebbe essere venduto.

Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati venduti in un recente arco di tempo.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia, la sottoscritta si è basata su interviste effettuate in loco e sui dati a sua disposizione e si sono tenuti in considerazione i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), facendo presente che tali dati risultano aggiornati al 2° semestre 2023.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di rifiniture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerato che la superficie commerciale degli immobili in esame, calcolata precedentemente, è di mq 180,00 risulta che:

- Locale commerciale al piano terra

$$V_c = \text{mq } 180,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 162.000,00$$

Per tale valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa, del valore di cui sopra, dovuta:

- Presenza di debito verso il condominio (relativo esclusivamente alla gestione ordinaria dall' 01/05/2024 al 30/04/2025 conteggiato al 31/12/2024) pari ad € 1.143,17 (si veda documentazione fornita dall'amministratore e di seguito allegata);
- deduzione del 3% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto;

ottenendo pertanto un valore a base d'asta pari a € 156.031,12 e per arrotondamento

PREZZO A BASE D'ASTA € 155.000,00

(diconsi centocinquantacinquemilaeuro/00)

LOTTO PROPONIBILE

Unico

Locale commerciale (P.T)

€ 155.000,00 (diconsi centocinquantacinquemilaeuro/00)

* * *

Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Modena, 12/10/2024

il C.T.U.

Arch. Marcella Bertolino

ELENCO ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Visure catastali storiche per soggetto al N.C.E.U. del Comune di Modena (MO)
- N. 1 Allegato A
- N. 1 Allegato G1 (Elenco sintetico formalità Servizi Pubblicità Immobiliare)
- Documentazione Urbanistica
- Documentazione Condominiale