TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 154/2023 E.I.

* * * * * * * *

RISPOSTA AI QUESITI

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell'elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

1.0) Controllo preliminare

Inizialmente, si riporta integralmente quanto indicato nella prelazione preliminare dello scrivente datata 21.01.2025 e depositata all'interno del fascicolo telematico della procedura.

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, i beni in esame vengono catastalmente identificati come segue:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 12	135	24	31	Cat.A/2	3	7,5 vani	Euro: 832,79

L'attuale identificazione catastale dei beni è invece la seguente:

Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Interno 5 Piano 2	135	346	19	Cat.A/2	4	6 vani	Euro: 774,69
MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Piano 7	135	346	73	Cat.C/2	8	7 m2	Euro: 17,71
MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Piano S1	135	346	118	Cat.C/2	7	11 m2	Euro: 23,86

A tal proposito, ed in estrema sintesi, si precisa che:

1) A seguito del sisma 2012, l'intero condominio ove sono inserite le consistenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oggetto di pignoramento è stato oggetto di Pratica MUDE n. 1148 per la demolizione e ricostruzione dello stabile, con conseguente variazione degli identificativi catastali.

2) In particolare, è stato accertato che il vecchio identificativo catastale (Part. 24 Sub. 31) è stato soppresso ed ha generato gli odierni identificativi catastali (Part. 346 Sub. 19, 73 e 118).
3) Le unità immobiliari sono diventate n. 3 poiché sono stati accatastati separatamente la cantina (Piano S1), l'appartamento (Piano 2) e la soffitta (Piano 7), originariamente identificate dal medesimo subalterno.
4) La corrispondenza biunivoca è stata accertata sia rispetto al titolo abilitativo depositato, sia mediante accesso ai locali, sia mediante acquisizione delle planimetrie catastali attuali e storiche.
5) Tale corrispondenza è peraltro evidente anche visionando la Sezione D della nota di trascrizione che si riporta:

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 23.02.2023, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 180.031,85 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO. [redacted]. L'IMMOBILE PIGNORATO ATTUALMENTE RISULTA CENSITO AL FG.135 PART.346 SUB.19, 73 E 118.

In virtù di quanto rilevato, lo scrivente ritiene **che non sussista alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato**, essendoci corrispondenza biunivoca tra gli originari identificativi catastali come indicati in atto di pignoramento e nota di trascrizione e l'attuale identificazione, come riportate a pag. 2 del presente elaborato.

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha inoltre verificato:

a) la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.;
b) l'avvenuta indicazione di un titolo di provenienza anteriore al ventennio rispetto alla data di notificazione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

c) la presenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente stima, con la precisazione che è già stata verificata d'ufficio l'avvenuta estinzione della relativa procedura esecutiva (RGE 472/2017).

2.0) Provenienza

La piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta alla debitrice esecutata per acquisto fattone dai Sig.ri ********** in virtù di **atto di compravendita** a ministero Notaio Manzini Giorgia del 05.10.2005, rep. 14411/2892, trascritto presso la Conservatoria di Modena in data 27.10.2005 ai **nn. 34610/20724**.

Ai Sig.ri **********, i beni sono pervenuti per successione da **********, giusta denuncia num. 58 vol. 78 del 21.10.2003, trascritta presso la Conservatoria di Modena in data 18.06.2005 ai nn. 20065/11883 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto a ministero Notaio Manzini Giorgia del 05.10.2005, rep. 14411/2892, trascritta presso la Conservatoria di Modena il 27.10.2005 ai nn. 34609/20723.

Alla Sig.ra ********** i beni sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a ministero Notaio Francesco Bonellini del 22.03.1969, rep. 35607, trascritto presso la Conservatoria di Modena in data 08.04.1969 ai nn. 4579/3433;
- successione legale da ********** giusta denuncia num.29 vol.52, trascritta presso la Conservatoria di Modena il 30.06.1965 ai nn. 7005/5932 e accettazione di eredità con beneficio di inventario nascente da atto della Pretura di Mirandola del 16.03.1964;
- atto di compravendita a ministero Notaio Francesco Borellini del 18.11.1962, rep. 22122, trascritto presso la Conservatoria di Modena in data 03.12.1962 ai nn. 12360/9969.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.0) Identificazione catastale storica

L'odierna identificazione catastale dei beni pignorati deriva dal Sub. 31 della Part. 24 del Fg. 135 a seguito dalle seguenti variazioni, tutte in atti dal 20.12.2023:

- variazione del 17.02.2023 Pratica nr. MO0014231 per il Sub. 19;
- variazione del 17.02.2023 Pratica nr. MO0014234 per il Sub. 73;
- variazione del 17.02.2023 Pratica nr. MO0014232 per il Sub. 118.

4.0) Formalità, oneri e vincoli

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile esistente agli atti della procedura, le cui risultanze sono confermate dalle ispezioni di verifica sommaria eseguite dallo scrivente, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle formalità riportate di seguito.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Modena il 21.07.2023 ai **nn. 21754/15819** emesso dal Tribunale di Modena contro la debitrice esecutata ed a favore di **********.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Modena il 24.08.2017 ai **nn. 21951/14761** emesso dal Tribunale di Modena contro la debitrice esecutata ed a favore di **********.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Modena il 22.11.2016 ai **nn. 28226/19036** emesso dal Tribunale di Modena contro la debitrice esecutata ed a favore **********.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Modena il 27.10.2005 ai **nn. 34611/8277**, atto notarile pubblico a ministero notaio Manzini Giorgia del 05.10.2005, rep. 14412/2893, per €. 320.000,00 a garanzia di € 160.000,00 contro la debitrice esecutata ed a favore di **********.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.0) Comoda divisibilità

I beni pignorati **non sono comodamente divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

* *

LOTTO UNICO – Appartamento e pertinenze in Mirandola (Mo)

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento e relative pertinenze posto nel comune di Mirandola (Mo), in via Statale Sud n. 17.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la piena ed intera proprietà in attesa di atto legale risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata Sig.ra ************** ed identificata come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' quote provvisorie in attesa di atto legale per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Interno 5 Piano 2	135	346	19	Cat.A/2	4	6 vani	Euro: 774,69
F	Proprieta' quote provvisorie in attesa di atto legale per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Piano 7	135	346	73	Cat.C/2	8	7 m2	Euro: 17,71
F	Proprieta' quote provvisorie in attesa di atto legale per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Piano S1	135	346	118	Cat.C/2	7	11 m2	Euro: 23,86

Confini

I beni pignorati, in un unico corpo e salvo se altri, hanno i seguenti confini.

Appartamento Sub. 19) altre ragioni di cui al Sub. 18, vuoto su via Leopardi, vuoto su via Statale sud, altre ragioni di cui al Sub. 20 e vano scale comune.

Soffitta Sub. 73) altre ragioni di cui ai Sub. 72 e 74 e corridoio comune.

Cantina Sub. 118) corridoio comune ed altre ragioni di cui ai Sub. 119 e 117.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, una cantina ed una soffitta posti all'interno di un maggiore fabbricato denominato Condominio Excelsior, avente prevalente destinazione residenziale e con presenza di attività commerciali al piano terra, il tutto posto alle porte di Mirandola (Mo), via Statale Sud n. 17, in angolo con via Pascoli e via Leopardi.

Il fabbricato, eretto per complessivi otto piani fuori terra oltre ad un interrato, è stato completamente ricostruito a seguito degli eventi sismici del 2012 e presenta struttura in acciaio con paramenti murari esterni in elementi leggeri a secco rivestiti da mattoncino faccia a vista in listelli, solai interpiano in lamiera grecata e getto in cls armato e copertura in pannello portante leggero.

L'edificio, dotato di ascensore ed accesso tramite portone a vetri, presenta parti comuni con pavimentazioni in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate con i locali interrati aventi pavimentazioni in cemento lisciato e pareti in muratura tipo gasbeton.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

Sub. 19) appartamento al piano secondo, interno 5, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, pranzo, corridoio, ripostiglio, due camere, bagno e due balconi.

Sub. 73) soffitta al piano settimo.

Sub. 118) cantina al piano interrato.

Le finiture interne di suddetti locali vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, con presenza di rivestimenti ceramici nel bagno e nel cucinotto; pareti della cantina in muratura tipo gasbeton.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte interne ed esterne in legno con specchiature cieche; portoncino d'ingresso del tipo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

blindato.

Finestre con telai legno e serramenti esterni tramite avvolgibili.

Bagni dotati di elementi in ceramica con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico del tipo sottotraccia e dotato di salvavita, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di teleriscaldamento tramite radiatori Irsap Tese e termoarredi Lisa 22.

Impianto idrico.

Tutti gli impianti visionati sono a norma con le attuali disposizioni di legge e presso l'UT di Mirandola sono depositate le dichiarazioni di conformità di *impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori, termoarredo, rete scarichi, rete adduzione acqua calda e fredda, sanitar, rubinetteria e predisposizione gas per cucina.*

I beni in esame si presentano complessivamente in un ottimo stato di conservazione, non essendo mai stati utilizzati dopo la ricostruzione; anche il condominio, nel suo complesso e stante il recente intervento, si presenta in ottimo stato manutentivo.

Sviluppo delle superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunte dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)
Appartamento e pertinenze	135	346	19	133,00
Soffitta	135	346	73	8,00
Cantina	135	346	118	12,00

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, l'ufficio tecnico del comune di Mirandola ha reperito esclusivamente la Pratica **MUDE n. 1148** riguardante gli interventi post-sisma di demolizione e ricostruzione con sagoma fedele, con completamento dei lavori in data 04.08.2022.

Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali** con la precisazione che tra la documentazione messa a disposizione dalla PA è stata rilevata la presenza di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità solamente per i Sub. da 1 a 53.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note ed in virtù delle pratiche edilizie depositate, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui alle disposizioni degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc…), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi ed utilizzati.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

A tal proposito si dà atto che in data 30.01.2025, lo scrivente ha inviato comunicazione mail all'amministratore di condominio richiedendo informazioni sulla posizione della unità immobiliari in esame, non ricevendo alcun riscontro in tempo utile al deposito del presente elaborato.

3.3 Oneri e vincoli

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc… rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione per i beni oggetto di pignoramento, la somma annua pari a:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Appartamento, cantina e soffitta - €. 700,00 / mese €. 8.400,00

Quesito n. 4: Nel caso di immobile pignorato pro quota

I beni sono stati pignorati per l'intero; in ogni caso si ribadisce che gli stessi **non sono comodamente divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc….

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.200 / mq di SC per l'appartamento;
- €. 500 / mq di SC per cantina e soffitta.

Si segnala che al momento delle verifiche effettuate, sussistevano n. 2 immobili posti in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vendita nel medesimo condominio, le cui richieste erano ricomprese indicativamente tra €. 1.100 ed €. 1.300 al mq di SC, confermando pertanto la valutazione suesposta.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
Appartamento e pertinenze	135	346	19	159.600,00 €
Soffitta	135	346	73	4.000,00 €
Cantina	135	346	118	6.000,00 €
Valutazione parziale				169.600,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)				-8.480,00 €
Valutazione parziale				161.120,00 €
VALUTAZIONE FINALE				**161.000,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009