

Io sottoscritta Architetto Giulia Barbi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 498 e con studio a Carpi in via Catellani 26, incaricata di determinare il valore dei beni pignorati di cui all'oggetto presento

RELAZIONE.

Risultano pignorati i beni immobili in piena proprietà [REDACTED] posti a Cavezzo in via Concordia n. 188 – 190 – 192/194 e identificati rispettivamente al Catasto Fabbricati del Comune di Cavezzo al Foglio 5 mappale 36 subalterno 6; Catasto Fabbricati del Comune di Cavezzo al Foglio 5 mappale 36 subalterno 5; Catasto Fabbricati del Comune di Cavezzo al Foglio 5 mappale 36 subalterno 8.

Dalla verifica effettuata ex art 567 comma 2 cpc, la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva.

Procedo pertanto a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti di pignoramento:

Le unità immobiliari, di cui ho acquisito relative schede che si allegano, sono intestate per la piena proprietà [REDACTED] e sono censite come segue:

Comune di Cavezzo Catasto fabbricati Foglio 5 mappali:
36 subalterno **5**, posto in via Concordia n. 190, categoria A4, classe 2, piani T-1-2, vani 8, metri quadri 193, rendita catastale Euro 206,29;
36 subalterno **6**, posto in via Concordia n. 188, categoria A4, classe 2, piano 1, vani 4,5, metri quadri 66, rendita catastale Euro 146,42;
36 subalterno **8**, posto in via Concordia n. 192/194, categoria D7, piani T-1, rendita catastale Euro 3036,77.

Tale descrizione catastale concorda con quanti riportato nel pignoramento immobiliare trascritto.

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

Per quanto riguarda l'immobile contraddistinto dal mappale 36 subalterni 5 e 6, [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà, bene personale, pervenne per acquisto da [REDACTED]

Alla suindicata [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile contraddistinto dal mappale 36 subalterno 8,
la quota di 1/1 di piena proprietà, bene personale, pervenne
per acquisto da

Al suindicato

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

Dall'esame della certificazione ventennale ipotecaria allegata alla procedura,
aggiornata al 30 luglio 2024, si riscontrano a carico delle unità immobiliari oggetto di
pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Modena il
gravante sugli immobili in oggetto;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la conservatoria di Modena il
gravante sugli immobili in oggetto;
- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta
presso la conservatoria di Modena il
gravante sugli immobili in oggetto.

Sommatoria descrizione dei beni e numerazione in lotti.

Gli immobili consistono in due edifici adiacenti che affacciano su un'area comune.
I beni pignorati si presentano oggi come un cantiere abbandonato che dà su un'area
cortiliva bene a sua volta abbandonata.

Pur adiacenti, i due edifici sono dissimili per funzione e struttura.

Uno (in cui sono posti i subalterni 5 e 6 e anche alcuni locali dell'8) è un fabbricato
ad uso abitativo a tre piani fuori terra, l'altro (subalterno 8) un capannone che affianca
e in parte compenetra l'edificio abitativo in cui sono posti i subalterni 5 e 6.

Questi due edifici fanno parte di un piccolo agglomerato di fabbricati che non sono
oggetto di esecuzione.

Data la morfologia dei beni pignorati e l'interconnessione nello sviluppo
planivolumetrico dei subalterni , ritengo che ai fini della vendibilità potrebbe essere
preferibile creare un unico lotto così costituito:

Lotto 1: Comune di Cavezzo Catasto fabbricati Foglio 5 mappale 36 subalterni 5,6,8.

LOTTO 1**Individuazione catastale del bene:**

Il lotto 1, cui si accede da via Concordia, è formato da immobili censiti al Catasto fabbricati al Foglio 5 al mappale

36 subalterno **6**, posto in via Concordia n. 188, categoria A4, classe 2, piano 1, vani 4,5, metri quadri 66, rendita catastale Euro 146,42;

36 subalterno **5**, posto in via Concordia n. 190, categoria A4, classe 2, piani T-1-2, vani 8, metri quadri 193, rendita catastale Euro 206,29;

36 subalterno **8**, posto in via Concordia n. 192/194, categoria D7, piani T-1, rendita catastale Euro 3036,77.

Stato di possesso del bene:

Il bene risulta di piena proprietà bene personale [REDACTED].

Durante il sopralluogo ho potuto constatare che il lotto 1 è disabitato e si presenta come un cantiere in stato di abbandono.

Verifica della regolarità edilizia del bene:

I due edifici risalgono probabilmente agli anni Cinquanta, in Comune non è presente alcuna pratica relativa alla loro costruzione, vi sono invece alcune licenze (da metà anni '60) relative ai loro ampliamenti.

Infatti sia in pianta che in alzato l'agglomerato di cui fanno parte i beni pignorati ha più l'aspetto di una "gemmazione" nata dalla necessità che da un'idea precisa, ciò è enfattizzato sia dal disordine distributivo interno che dal sistema di salita al primo piano per il subalterno 6 e il soppalco del subalterno 8 che avviene tramite ballatoio esterno.

A seguito del sisma del maggio 2012 con Ordinanza 954/S del 5/9/2012 i beni pignorati del lotto 1 sono stati classificati come inagibili.

Il progetto per opere di riparazione e ripristino con miglioramento sismico è stato preceduto da una scia in sanatoria, la 208/2014, che ha ratificato alcune modifiche effettuate - e mai dichiarate - nei decenni precedenti.

Con Scia 95/2015 è stato quindi presentato il progetto di riparazione e miglioramento sismico.

L' Ordinanza n. 217 RCR/0803600900000253222014 del 13/8/2015 ha assegnato agli edifici contraddistinti al Foglio 5 mappale 36 subalterni 5,6,8 il contributo per le opere di riparazione.

Tali opere si sono interrotte dopo aver ottenuto la cambiale relativa al 3° stato avanzamento lavori.

Essendosi ormai allungati i tempi di realizzazione, anche passando attraverso l'approvazione di una richiesta di proroga avanzata dalla Proprietà nel 2018, il Comune il 26/8/2019 ha avanzato una diffida di ultimazione lavori cui non è stato dato seguito, mancando la Proprietà altresì di fornire quelle comunicazioni urgenti che il Comune ulteriormente sollecitava il 27/11/2020.

Ciò ha portato, il 10/8/2023, alla revoca del diritto al contributo pubblico assegnato per il ripristino delle unità immobiliari danneggiate e identificate catastalmente al Foglio 5 mappale 36 subalterni 5,6,8 che è stata notificata via pec da Comune di Cavezzo [REDACTED], al Progettista, all'Istituto di Credito Convenzionato, all'Agenzia Regionale per la ricostruzione e al Servizio progettazione territoriale e promozione del benessere delle famiglie dell'Unione Comuni Modenesi area nord.

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione:

I beni non sono gravati da quanto sopra riportato.

Verifica che i beni pignorati non siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità:

All'atto del sopralluogo non risulta l'esistenza di ulteriori procedimenti riguardanti il bene pignorato.

Informazione sull'importo annuo di spese fisse di gestione o di manutenzione:

In fase di sopralluogo è apparso evidente come lo stato di abbandono del cantiere risalga ad anni fa.

Descrizione e consistenza:

Il lotto 1 è posto in zona agricola e defilata alle porte del Comune di Cavezzo.

Si accede al lotto 1 da via Concordia 190, strada a doppio senso, tramite una piccola area cortiliva BCNC ai subalterni 5,6,8.

Il lotto è costituito da due edifici affiancati : un fabbricato residenziale a tre piani fuori terra stretto e lungo (circa 6 x 20 metri) coperto a due acque e dotato di due balconi . Il sottotetto è una soffitta non abitabile alta circa 1,47m. in gronda e 2,40 m. in colmo.

Affiancato a questo edificio vi è il capannone di cui sono rimasti i muri perimetrali, mancando la copertura.

Entrambi i fabbricati confinano sul lato nord con il mappale 36 subalterni 16 e 17 che non sono oggetto di esecuzione, a ovest con un terreno bene comune ai subalterni 16 e 17 e a est con un terreno bene comune ai subalterni 13 e 14 non oggetto di esecuzione. Quanto pignorato nell'insieme si presenta come cantiere di ricostruzione interrotto, con l'edificio a carattere residenziale in fase più avanzata (ma è ancora al grezzo) rispetto al deposito di cui sono rimasti i soli muri perimetrali e i pilastri.

Non è stato possibile accedere all'interno di molti vani per mancanza di sicurezza.

Valore stimato:

Superfici:

Subalterno 5: superficie commerciale 160 mq circa.

Subalterno 6: superficie commerciale 62 mq circa

Subalterno 8 : superficie commerciale 320 mq circa

I lavori di sole opere di ricostruzione post sisma (escludendo perciò quanto corrisposto ai progettisti) sono stati rendicontati per 263.513,24 Euro dei 376.447,50 ammessi a contributo.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato devo necessariamente tenere conto del fatto che i lavori non sono stati terminati e lo stato di abbandono dei luoghi va a detrimento di quanto ricostruito.

Inoltre è importante sottolineare che nulla di ciò che è stato finora eseguito in termini di miglioramento sismico dell'edificio possa essere considerato come conforme.

Il progetto strutturale presentato nel 2015 si rifaceva infatti alla normativa dell'epoca, nel frattempo modificata dalle nuove tecniche per costruzioni NTC 2018 approvate con DM 17/1/2018.

Le strutture eseguite dovranno quindi essere tutte riverificate e il progetto strutturale ripensato sulla base delle evidenze trovate.

Al progetto strutturale andrà aggiunto quello architettonico, in quanto la Scia presentata nel 2015 è ormai decaduta.

Ciò è estremamente penalizzante, così come è penalizzante la posizione poco appetibile del lotto, che fa parte di un agglomerato di edifici di poverissima fattura.

Tenendo conto delle opere da verificare e da riprogettare e delle attività consistentissime che devono ancora essere eseguite, ritengo che il valore di quanto in oggetto possa essere questo:

Superficie commerciale dell'edificio ora al grezzo: 281 mq x 600 €/mq = € 168.600

Superficie totale edificio produttivo : 261 mq x 200 €/mq = € 52.200

cui andranno sottratti i costi per le verifiche strutturali, per il nuovo progetto e per le opere edili da portare a termine che stimo complessivamente in almeno € 160.000

Valore totale lotto 1 : € 220.800 – € 160.000 = € 60.800 arrotondati a € 61.000

Architetto Giulia Barbi