

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 160 / 2022  
contro ... - Tribunale di Modena

Giudice dell'esecuzione: Dott. U. Ausiello

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 160 / 2022  
contro ... promossa da ..... srl e per essa  
quale procuratrice speciale .....  
..... SpA, l'Ill.mo Signor Giudice Dr. U.  
Ausiello nominava, con Proprio provvedimento in data  
10/5/2023 in qualità di esperto per la  
individuazione, descrizione e valutazione dei  
cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. Gianni  
Torlai.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti  
tutti del caso, che completava anche con  
approfondite indagini presso i competenti Uffici  
Catastali e presso gli uffici tecnici del Comune di  
Fiorano Modenese, lo scrivente si poneva in grado di  
esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramenti immobiliari trascritti a  
Modena il 1/10/2020 al n. 23701/16031 ed il  
20/7/2022 al n. 24215/16877 ed a restrizione di  
beni trascritta a Modena il 23/2/2021 n. 4948/609,  
risultano pignorate le seguenti porzioni di



fabbricato:

1) la piena proprietà di una autorimessa al p. S1

in comune di Fiorano Modenese, via Statale Ovest

193;

2) la piena proprietà di un appartamento ai p. 2/3

in comune di Fiorano Modenese, via Statale Ovest

193;

3) la piena proprietà di un posto auto scoperto al

p. T in comune di Fiorano Modenese, via Statale

Ovest 193;

4) la piena proprietà di una cantina al p. S1 in

comune di Fiorano Modenese, via Statale Ovest

193;

5) la piena proprietà di un'area urbana (porzione

di cortile) comune di Fiorano Modenese, via

Statale Ovest 193;

6) la proprietà per la quota di 0/1000 su enti

comuni.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

1) il bene risulta censito in Catasto Fabbricati

di Fiorano Modenese al foglio 13; mappale 481

sub 9; via Statale Ovest snc, p. S1; cat. C/6;

cl. 7; mq.; 26 sup. tot mq. 29; RCE 56,40;

2) il bene risulta censito in Catasto Fabbricati

di Fiorano Modenese al foglio 13; mappale 481

sub 22; via Statale Ovest snc, p. 2-3; cat.

A/2; cl. 3; v. 6,0; sup. tot mq. 142; RCE



588,76;

3) il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di Fiorano Modenese al foglio 13; mappale 481 sub 25; via Statale Ovest snc, p. T; cat. C/6; cl. 1; mq. 12; RCE 9,30;

4) il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di Fiorano Modenese al foglio 13; mappale 481 sub 32; via Statale Ovest snc, p. T; cat. F/1; mq. 44;

5) il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di Fiorano Modenese al foglio 13; mappale 481 sub 33 via Statale Ovest snc, p. S1; cat. C/2; cl. 6; mq. 25; sup. tot mq. 28; RCE 45,19;

6) i beni (tutti beni comuni su cui la quota di proprietà è nulla) risultano censiti in Catasto Fabbricati di Fiorano Modenese al foglio 13; mappale 481 subb. 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31.

**CONFINI**

1) il bene confina:

° a nord con sub 8; ad est con sub 26; a sud con sub 10;

2) il bene confina, a sbalzo:

° a nord e ad ovest con subb. 14 e 17; ad est con sub 23;

3) il bene confina:

° a est, sud e ad ovest con sub 31;

4) il bene confina:

° a est, sud e ad ovest con sub 31;

5) il bene confina:

° a nord con sub 18, ad est e a sud consub 27.

**PROVENIENZA**

Tutti i beni sopra indicati dal n. 1 al n. 5 risultano di proprietà dell'esecutato ..., cui pervennero per atto Dr. .... rep. 24037/4685 del 3/6/2020 tr. a Foggia il 8/6/2020 ai nn. 12768/8659.

**DESCRIZIONE**

1) una autorimessa al p. S1: pavimento in ceramica, punto luce, stato di conservazione buono; superficie mq. 26;

2) appartamento ai p. 2-3 facente parte di un condominio, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in pvc con doppi vetri, esterno ed interno intonacati e tinteggiati, impianto di riscaldamento centralizzato a pavimento, impianto elettrico ed idrico, stato

di conservazione buono; gli impianti mancano delle relative certificazioni; superficie al p.

2: mq. 108 + balcone mq. 14 + n. 2 balconi in loggia per complessivi mq. 10,60; superficie al

p. 3: mansarda mq. 34 + terrazzo mq. 36;

3) un posto auto scoperto al p. T; superficie mq. 12,50;

4) un'area cortiliva esclusiva al p. T; superficie mq. 44;

5) una cantina al p. S1: pavimento in ceramica, punto luce, stato di conservazione buono;

superficie mq. 25.

**POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

I beni vennero edificati in seguito a:

° permesso di costruire prot. n. 12976 prat.  
2009/0078 del 24/9/2009;

° DIA prot. n. 00008854 prat. 2012/209 del  
12/7/2012;

° permesso di costruire in sanatoria prot. n. 7046  
prat. 2019/0089 del 8/4/2019;

° SCEA prot 0009392 del 27/5/2020;

° sospensione dell'efficacia del procedimento di cui  
alla richiesta prot 0009392 del 27/5/2020 riferita  
al sub 22 del foglio 13, mappale 481 sino al  
pagamento in toto delle rate del contributo di

costruzione dovute per il PdC 2009/0078;

° prot. 0010336/2022 del 9/5/2022 diniego definitivo  
del permesso di costruire in sanatoria prat.  
2019/0089; riferito al sub 22 (ed al sub 23 non  
oggetto della presente perizia);

° richiesta di rilascio del certificato di  
conformità edilizia e agibilità prot 0008904 del  
13/7/2012;

° sospensione dell'efficacia del procedimento di cui  
alla richiesta prot 0008904 del 13/7/2012 sino al  
pagamento della 3° rata del contributo di



costruzione;  
° ordinanza di demolizione e ripristino dello stato  
dei luoghi prot 0006581 n. 56 del 1/4/2019 (inviato  
al comando Polizia Municipale ed alla Procura della  
Repubblica di Modena).  
I beni si trovano in posizione edilizia ed  
urbanistica irregolare, allo stato attuale non  
sanabili e con diniego definitivo di sanatoria, in  
quanto risulta esaurita la superficie utile di  
competenza dell'area utilizzata per la  
realizzazione del fabbricato, il fabbricato  
presenta altezza massima superiore a quella  
consentita dal RUE e vi sono locali con  
destinazione d'uso non conforme a quella assentita;  
inoltre occorre completare il pagamento degli oneri  
di urbanizzazione e del costo di costruzione e  
produrre le certificazioni di conformità degli  
impianti.  
Si segnala inoltre che, sebbene sia stata emessa  
ordinanza di demolizione n. 56 del 1/4/2019, la  
stessa non può essere eseguita causa motivi  
strutturali del fabbricato.  
Si è così creata una condizione assai complessa sia  
sotto il profilo tecnico che giuridico; come dalla  
citata ordinanza di demolizione e ripristino n. 56





del 1/4/2019, ritiene lo scrivente che siano applicabili quanto previsto dall'art. 13 della L.R.

23/2004 e ss.mm.ii. e dall'art. 31 del DPR 380/2001

e ss.mm.ii..

Mancando la autorizzazione di abitabilità, il bene allo stato attuale non può essere abitato.

Infine le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto del bene.

#### **STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

Il bene risulta occupato dal signor ..., dalla signora ... coniuge dell'esecutato e dai figli maggiorenni dell'esecutato: ..., ... e ... .

#### **IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E CANONE DI LOCAZIONE**

Le spese annue di gestione condominiale sono pari ad E 3.500,00 (in cifra tonda e comprensiva del riscaldamento) ed attualmente non risultano rate insolute.

#### **CANONE DI OCCUPAZIONE**

Si tratta di un immobile che non può essere utilizzato in quanto manca la certificazione di abitabilità, pertanto si può solamente ipotizzare un canone di occupazione (non legittima) pari ad E/mese 300,00.

#### **VALUTAZIONE**

Il mercato immobiliare del comune di Fiorano Modenese risulta mediamente attivo; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio,

anno 2023 semestre 1, codice zona B2 - abitazioni civili, stato conservativo normale, mostra valori

oscillanti da E/mq 1.100 ad E/mq 1.650; e per i box valori da E/mq 620 ad E/mq 930.

Occorre qui subito precisare che la valutazione del bene in esame è quanto mai incerta, in quanto la sua posizione legale (art. 13 della L.R. 23/2004 e

ss.mm.ii. e dall'art. 31 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.) ne rende possibile:

° nella peggiore delle ipotesi: l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale (eventualità questa da verificare previo parere legale);

° nella migliore delle ipotesi (emanazione di una nuova legge in tempi brevi e che consenta un condono con costi irrisori): la regolarizzazione con costi trascurabili.

Verosimilmente nessuna delle due eventualità precedenti si realizzerà nel futuro, ma, si è detto, sono eventualità estreme, che comportano due valori assai distanti del bene in esame all'interno dei quali si collocherà il valore vero, che tuttavia a parere dello scrivente non è possibile oggi ipotizzare con sufficiente attendibilità.

Ritiene pertanto lo scrivente che allo stato attuale la stima più ragionevole del bene sia quella di



fornire i due valori estremi al cui interno si collocherà il valore vero.

Nell'eventualità di acquisizione gratuita al patrimonio comunale, il valore risulta nullo.

Nell'eventualità di poter accedere ad un condono edilizio con costi irrisori, il valore risulta il seguente (si noti bene che si sono considerate superfici regolari quelle che ora non lo sono proprio in virtù dell'ipotesi fatta):

1) autorimessa al p. S1: superficie mq. 26, corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 16;

2) appartamento ai p 2-3: superficie al p. 2: mq. 108 + balcone mq. 14 + n. 2 balconi in loggia per complessivi mq. 10,60; superficie al p. 3: mansarda mq. 34 + terrazzo mq. 36, corrispondenti ad una superficie commerciale di mq. 169;

3) un posto auto scoperto al p. T: superficie mq. 12,50, corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 4;

4) un'area cortiliva esclusiva al p. T: superficie mq. 44, corrispondente ad una superficie commerciale di mq. 2;

5) una cantina al p. S1: superficie mq. 25,

corrispondente ad una superficie commerciale di  
mq. 8.

La superficie commerciale complessiva è quindi pari  
a mq. 199 (= mq. 16 + mq. 169 + mq. 4 + mq. 2 + mq.  
8)

Circa l'assenza di garanzia per vizi del bene si  
precisa che viene praticata una riduzione del valore  
pari al 5%.

Circa lo stato d'uso e di manutenzione si precisa  
che viene praticata una riduzione del valore pari al  
0% essendosi considerati valori unitari per immobili  
non nuovi.

Si assume come valore unitario E/mq 1.600 (valore  
vicino al valore massimo fra quelli indicati  
dall'OMI in considerazione della modesta vetustà del  
fabbricato al quale applicare le correzioni sopra  
elencate:

$E/mq\ 1.600 \times 0,95 = E/mq\ 1.520,00.$

In considerazione di quanto sopra, si procede  
alla seguente valutazione:

° appartamento con autorimessa, cantina, posto auto  
scoperto ed area cortiliva:

$mq. 199,00 \times 1.520,00\ € /mq = 302.480,00\ €$

° costi di regolarizzazione  $- 2.480,00\ €$

Somma 300.000,00 €

diconsi Euro 300.000,00 (Eurotrecentomila/00).

Ritiene quindi lo scrivente che il valore del bene

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



si collochi all'interno di una forbice compresa fra  
E 0,00 (Eurozero/00) ed E 300.000,00 (Euro  
trecentomila/00).

**PREZZO BASE D'ASTA**

In considerazione di quanto sopra esposto e la  
impossibilità di determinare una prezzo attendibile  
all'interno della forbice definita al paragrafo  
precedente, nell'ipotesi di messa in vendita  
dell'immobile e poiché le aste giudiziarie sono al  
ribasso in caso di mancata aggiudicazione, si  
propone come prezzo base d'asta il valore massimo di  
detta forbice ribassato del 10%, pari ad Euro  
270.000,00 (Euroduecentosettantamila/00).

oooooooooooooooooooooooooooo

Con quanto esposto lo scrivente ritiene  
compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a  
disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 25 febbraio 2024

Dott. Ing. Gianni Torlai

Allegati: all A  
all G

comunicazione ai debitori e ai creditori  
foto

visure catastali  
planimetrie catastali

atti di provenienza

istanza di liquidazione onorari e spese