

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

N. 160/2023

R. G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza

Promosso da:

27/03/2025

PROCEDENTE: “***”**

contro

ESECUTATO: “***”**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 18/04/2024 nominava lo scrivente geom. Luca Gianfreda, con studio in Modena alla Via Agnini n. 180/1, Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, previa accettazione dell'incarico effettuata dallo scrivente C.T.U. in data 20/04/2024.

SEZIONE. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente CTU, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato quanto segue:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sui medesimi beni;
- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.:

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione:

- visure catastali aggiornate all'attualità;

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

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

- elenco ispezione iscrizioni/trascrizioni all'attualità.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'incaricato IVG ***** e degli esecutati ***** e ***** , in data 11 ottobre 2024.

SEZIONE. II QUESITI

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

La proprietà degli immobili oggetto di esecuzione risulta così suddivisa:

- **Abitazione e autorimessa – Medolla:** proprietà per 4/6 di ***** (nato a Cavezzo il 18/09/1938 - ESECUTATO), per 1/6 di ***** (nato a Mirandola il 18/06/1965 – ESECUTATO) e per 1/6 di ***** (nata a Medolla il 24/04/1958 – ESECUTATA).

La procedura esecutiva promossa da “*****” contro ***** ha per oggetto il pignoramento della piena proprietà dei seguenti immobili:

- *casa ad uso civile abitazione, da terra a tetto, posta in Comune di Medolla (Modena), Via Calanca n. 18, con circostante area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva, il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune di Medolla al foglio 11 con i mappali*

- 308 sub. 2 – Via Calanca n. 16 – Cat. A/7 – vani 10,5;

- 308 sub. 1 – Via Calanca n. 16 – Cat. C/6 – mq. 32.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima.

Sulla scorta di quanto esposto nella relazione, si è in presenza di un unico lotto così riassumibile:

Lotto unico – Appartamento, soffitta e autorimessa

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

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

*“Abitazione con annesso terreno pertinenziale, composta da piano seminter-
rato-terra e piano rialzato-primò ubicata nel Comune di Medolla alla via
Calanca n. 16, composta al piano rialzato-primò da ingresso-disimpegno,
soggiorno, cucina, n. 4 camere da letto, n. 2 bagni, mentre al piano seminter-
rato-terra, cui si accede da scale interne, sono presenti delle cantine e
l’autorimessa.*

È presente inoltre sottotetto cui si accede da botola e scala.

*L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano semin-
terrato-terra e piano rialzato-primò) di mq. 295,75 circa, oltre n. 2 portici di
complessivi mq. 25,20 e sottotetto di mq. 160,00 circa mentre il terreno svi-
luppa circa mq. 445,00.*

*Il compendio immobiliare confina a nord con Via Foscolo, ad est con via Ca-
lanca, a sud e ovest con altra proprietà.*

*L’abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Medolla al foglio 11 particella
308 sub. 2, categoria A/7, vani 10,5, piano T-1, R.C. € 867,65; l’autorimessa
è censita nel N.C.E.U. Comune di Medolla al foglio 11 particella 308 sub. 1,
categoria C/6, mq. 32, piano T, R.C. € 71,06.*

*L’accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Calanca
e dalla via Foscolo”.*

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

*Abitazione sviluppata da piano seminterrato-terra e piano rialzato-primò ubi-
cata nel Comune di Medolla alla via Calanca n. 16, composta al piano rialza-
to-primò, avente un’altezza interna di mt 2,80, da ingresso-disimpegno, sog-
giorno, cucina, n. 4 camere da letto, n. 2 bagni, mentre al piano seminterrato-*

terra, avente un'altezza interna di mt 2,00-2,10, cui si accede sia da scale interne che dall'esterno sono presenti delle cantine e l'autorimessa, oltre n. 2 portici e terreno di pertinenza. È presente inoltre sottotetto cui si accede da botola.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 133,85 circa al piano terra e di mq. 161,90 circa al piano primo (complessivamente mq. 295,75), oltre portici di complessivi mq. 25,20 circa, sottotetto di mq. 160,00 circa e autorimessa di mq. 42,80 circa mentre il terreno sviluppa circa mq. 445,00.

L'abitazione, facente parte di un fabbricato in muratura portante, è in discrete condizioni manutentive e presenta pavimenti in marmo, cotto, ceramica e parquet; murature intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia autonoma, climatizzatori, infissi in legno.

Di seguito le superfici nette:

Ambiente	Superficie (mq)
Ingresso-disimpegni	12,10
Soggiorno-pranzo	28,20
Cucina+cucinotto	19,95
Camera letto	9,66
Camera letto	17,80
Camera letto	17,80
Camera letto	12,12
Bagno	6,40

Bagno	4,88
Totale sup. utile abitazione	128,91
Cantine	102,92
Autorimessa	36,40
Portici	23,54
Sottotetto	160,00
Giardino	445,00

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Medolla, presso l'Ente Pubblico sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 1433 del 20/06/1974 (costruzione fabbricato) cui è seguito rilascio di abitabilità a partire dal 30/12/1976;
- Cambio di destinazione d'uso da ripostiglio a bagno pratica n. 24/1991 del 28/02/1991;
- Concessione edilizia n. 4495 del 06/06/2000 inerente la costruzione di porticato e modifiche interne;
- Richiesta di agibilità (rilasciata con silenzio-assenso) del 21/03/2006 n. 2661

Visto lo stato dei luoghi non sono emerse delle difformità con quanto riscontrato in Comune, fatta eccezione per la presenza di una scala a chiocciola interna tra il soggiorno ed il piano cantina; per l'abbattimento della parete divisoria cucinotto-cucina e per la presenza di sottotetto non abitabile e raggiungibile tramite botola (non riportato nelle planimetrie depositate in Comune e Catasto ma la cui "presenza" è riscontrabile dalle sezioni trasversali risalenti alle pratiche depositate in Comune).

Tali difformità sono sanabili e dei costi (presumibilmente pari ad € 5.000,00 considerando diritti comunali, spese tecniche, onorari professionali ecc...) se ne terrà conto nella determinazione del valore degli immobili.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

A seguito delle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo, nonché verificando quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Medolla e del

Catasto, si è riscontrata la seguente superficie commerciale:

Lotto Unico

- abitazione mq. 161,90 x 100% mq. 161,90

- cantine mq. 133,85 x 30% mq. 40,15

- portici mq. 25,20 x 30% mq. 7,56

- sottotetto mq. 160,00 x 10% mq. 16,00

- autorimessa mq. 42,80 x 50% mq. 21,40

Totale superficie commerciale Lotto Unico mq. 247,01

- terreno mq. 445,00

Critero di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) agli immobili oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;

✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;

✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e gli immobili oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto delle tipologie di immobili (abitazione e autorimessa oltre terreno pertinenziale), dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, della sanatoria inerente le variazioni interne e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni) determina come segue il valore di mercato dell'immobile:

- Superficie commerciale fabbricati	mq. 247,01
	(oltre terreno mq. 445)
- Valore di mercato fabbricati/mq	€ 740,00/mq
(Valori OMI min. € 800,00/mq max. € 1.200,00/mq)	
- Valore fabbricati	€ 182.787,40
- Valore terreni (a forfait)	€ 1.000,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 183.787,40

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 15% circa del valore di mercato del bene, ovvero € **156.219,29** (con arrotondamento pari ad € **156.200,00**).

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad € 156.200,00.

- Valore di mercato "arrotondato": € 156.200,00

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO UNICO

"Piena proprietà di abitazione con annesso terreno pertinenziale, composta da piano seminterrato-terra e piano rialzato-primi ubicata nel Comune di Medolla alla via Calanca n. 16, composta al piano rialzato-primi da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, n. 4 camere da letto, n. 2 bagni, mentre al piano seminterrato-terra, cui si accede da scale interne, sono presenti delle cantine e l'autorimessa.

È presente inoltre sottotetto cui si accede da botola e scala.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 133,85 circa al piano terra e di mq. 161,90 circa al piano primo (complessivamente mq. 295,75), oltre portici di complessivi mq. 25,20 circa, sottotetto di mq. 160,00 circa e autorimessa di mq. 42,80 circa mentre il terreno sviluppa circa mq. 445,00.

Il compendio immobiliare confina a nord con Via Foscolo, ad est con via Calanca, a sud e ovest con altra proprietà.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Medolla al foglio 11 particella 308 sub. 2, categoria A/7, vani 10,5, piano T-1, R.C. € 867,65; l'autorimessa è censita nel N.C.E.U. Comune di Medolla al foglio 11 particella 308 sub. 1, categoria C/6, mq. 32, piano T, R.C. € 71,06.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Calanca e dalla via Foscolo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale fatta eccezione per delle variazioni interne e per l'assenza della planimetria del sottotetto; gli immobili, realizzati a seguito di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Medolla, sono conformi allo stato dei luoghi fatta eccezione per delle variazioni interne e per l'assenza della planimetria del sottotetto. Di tali difformità, sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, si è tenuto conto della determinazione del prezzo base".

- Valore di mercato: € 156.200,00

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

Alla data di sopralluogo (11/10/2024) gli immobili sono occupati dagli esecutari ***** nonché dal figlio di maggiore età.

Da quanto emerge dalla certificazione ipotecaria-catastale allegata al fascicolo, la proprietà degli immobili è così pervenuta agli esecutari:

- ***** (quota 4/6):

quota 3/6 per atto Notaio ***** del 24/05/1974 rep. n. 52568 trascritto il 24/06/1974 (area su cui è stato realizzato il fabbricato);

quota 1/6 per successione ***** apertasi il 27/02/2021 (certificato di successione trascritto il 04/03/2022 rep. n. 4446, accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 29/11/2021 rep. n. 26997)

- ***** (quota 1/6 ciascuno):

per successione ***** apertasi il 27/02/2021 (certificato di successione trascritto il 04/03/2022 rep. n. 4446, accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta il 29/11/2021 rep. n. 26997)

Nel seguito vengono riportate le formalità pregiudizievoli che emergono dalla certificazione ipotecaria-catastale allegata al fascicolo e riconducibili all'esecutato:

- ipoteca volontaria n. 39302/7483 del 11/11/2009 derivante da mutuo fondiario a rogito Notaio ***** del 16/10/2009 rep. 257499/33140 a favore di ***** e contro *****;

- pignoramento immobiliare n. 20477/14891 del 12/07/2023 a favore di ***** e contro *****.

Le spese fisse di gestione (utenze elettrica, riscaldamento, acqua) ammontano a circa € 3.000,00/anno.

QUESITO 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Visura catastale aggiornata all'attualità;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa catastale;
- Elenco ispezioni ipotecarie aggiornato all'attualità;
- Fotografie immobili;
- Istanza liquidazione compensi.

CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sotto-



scritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.



In fede.

Modena, 19/02/2025



geom. Luca Gianfreda

