



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTA VACCARO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°173/2023

Promosso da

PROCEDENTE Creditore : XXXXX XXX XXX – Avv.ti X.Xxxxxx e

X.Xxxxxx –Foro di Xxxx

Contro

DEBITORE ESECUTATA: Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberta Vaccaro, con decreto in data 13/06/2024 nominava esperto estimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data **24/06/2024** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il custode, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

- **la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene ;**
- **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, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie ;**
- **la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte esecutata);**
- **deve acquisire, ove ritenuto necessario, in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato**



- Acquisisca, quindi, **le visure catastali aggiornate all'attualità**;
Indichi **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.
Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni** (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile **nel ventennio** (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);
Dia indicazione dell'esistenza di **eventuali comproprietari dell'immobile**, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).
Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, **proceda d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario ad effettuare l'accesso all'immobile**, onde rispondere ai seguenti quesiti.

SEZ. II QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena-intera o nuda proprietà, usufrutto o quote) ed i **beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**) l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere nella descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – **di uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini** ed i **dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima.

L'esperto deve procedere alla **descrizione sommaria** di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiate per ciascun lotto nell'ALLA alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).

L'esperto deve procedere, poi, alla **DESCRIZIONE ANALITICA** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (C.E-P.d.C.Scia);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi** e la **situazione riportata nella planimetria di progetto**.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di **opere abusive** l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di **istanze di condono** (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;
 - chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra

determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003** convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).**

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed **IN MANCANZA** provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (**allo stato l'acquisizione del l'APE non è prescritta dalla normativa regionale dell'Emilia-Romagna per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento**).

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- **la valutazione del valore di mercato dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, **l'abbattimento forfettario per la differenza**

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore),

- **il valore finale del bene** (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

1. **lo stato di possesso dei beni** con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)

2. l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);

3. l'esistenza di **formalità, vincoli, o oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

4. **l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il**

relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

QUESITO n. 4: Nel caso d'immobile pignorato PRO QUOTA:

Nel caso in cui l'immobile si sottoposto a **pignoramento pro-quota**, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- Verifichi se è possibile disporre la **separazione in natura della quota pignorata** (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia "comodamente" divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari;
- Proceda in caso contrario, **ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile**, anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.03/06/1940, **alla stima per intero**, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

Al sottoscritto era concesso il termine del 04/11/2024 per il deposito in Cancelleria della relazione con udienza fissata per il 04/12/2024.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio ed Ufficio Tecnico del Comune di Concordia sulla Secchia), il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, esaminata la documentazione prodotta agli atti, eseguito il sopralluogo in data **29/08/2024** alla presenza di un incaricato dell'IGV, è in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi del seguente bene immobile in piena proprietà di Xxxxxxx Xxxxxxx

(debitrice eseguita in regime di separazione dei beni come chiarito dal G.I. nell'ordinanza/nomina del 12/06/2024), per la quota 1/1 :

- Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione,piano T-Primo-Secondo con annessa area cortiliva esclusiva ed autorimessa al piano terra, in un fabbricato composto da n°2 unità immobiliari ad uso civile abitazione posto in Comune di Concordia sulla Secchia, via per Novi n°57-59:

DOCUMENTAZIONE ex art.567 c.p.c.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente : *“decorso il termine di cui l'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....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 suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza e a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti, ai sensi dell'art.567 c.p.c., nel momento in cui, per il bene pignorato, sono prodotti la certificazione storica ventennale del notaio in Napoli dott.sa Maria Landolfo e l'estratto di mappa catastale.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame del certificato storico ventennale prodotto in atti, emerge che per il bene in esame, risultano iscritte le seguenti provenienze e note di

trascrizione ed iscrizione:

-compravendita: pervennero all'esecutata XXXXXX XXXXXX, nata il 30/10/1968 in XXXXXXXX C.F: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in regime di separazione dei beni a lei pervenuti per acquisto fattone da XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX il 09/07/§§§§, da XXXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX il 05/07/§§§§, da XXXXXXXXXXX XXXX nata a XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX il 13/10/§§§§ e da XXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX il 13/08/§§§§ in virtù di atto di compravendita notaio in Carpi XXXXXXXX XXXXX in data **07/10/2004** rep.n.228289/19406 e **trascritto il 05/11/2004 ai n.ri 35021/22919** presso la Conservatoria di Modena.

-compravendita: pervennero ai suindicati XXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXXXX gli immobili riportati al catasto Fabbricati Fl.45 p.lla 79 sub. 7 (gia' sub. 2) e sub. 8 (gia' sub. 2) sono pervenuti in virtu' dei seguenti titoli:

* successione legale in morte di XXXXXX XXXXX nato a XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX il 02/05/§§§§ e deceduto il 23/12/§§§§, giusta denuncia del 16/07/2004 num.28 vol.82, trascritta presso la Conservatoria di Modena addi' 07/01/2006 ai nn.831/545 con la quale il coniuge superstite XXXXXXXXXXX XXXX ed i figli XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXXXX ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprieta' ciascuno;

* successione legale in morte di XXXXX XXXXX nata a XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX il 03/10/§§§§ e deceduta il 09/01/1999, giusta denuncia del 16/07/2005 num.27 vol.82, trascritta presso la Conservatoria di Modena addi' 07/01/2006 ai nn.830/544 con la quale i figli XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX ricevono la quota di 1/6 di Piena Proprieta' ciascuno;

* successione legale in morte di XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXXX
XXXXX XXXXXXX il 17/07/§§§§ e deceduto il 13/11/1983, giusta denuncia del
07/05/1984 num.92 vol.114, trascritta presso la Conservatoria di Modena
addi' 16/07/1984 ai nn.12383/9068 con la quale i figli XXXXXXX XXXXX e
XXXXXX XXXXX ed il coniuge superstite XXXXX XXXXX ricevono la quota di
1/3 di Piena Proprieta' ciascuno;

e che a tutto il 14/07/2023 risultano liberi da formalità pregiudizievoli ad
eccezione di quanto sotto indicato:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di
Modena il **14/07/2023** ai nn.20820/15161 emesso dal Tribunale di
MODENA e notificato il 14/06/2023 contro XXXXXXX XXXXXXX, nata in
XXXXXXX il 30/10/§§§§ per la quota di 1/1 della proprieta' a favore della
XXXXXX XXX xxx con sede in XXXXXXXXXXXX, gravante sugli immobili in
oggetto.

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di
Modena il **19/06/2012** ai nn.14317/10448 emesso dal Tribunale di
MODENA e notificato il 15/03/2012 contro XXXXXXX XXXXXXX, nata in
XXXXXXX il 30/10/§§§§ per la quota di 1/1 della proprieta' a favore della
BANCA XXXXXXXXXXXX xxx XXXXXXX SPA con sede in XXXX, gravante sugli
immobili al catasto Fabbricati Fl.45 p.lla 79 sub. 7 e sub. 8.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
iscritta presso la Conservatoria di Modena il **05/11/2004** ai nn.35022/7958
atto notarile pubblico per notaio XXXXXXXX XXXXX (Carpi) del 07/10/2004
rep.228290/19407 per € 146.000,00 a garanzia di € 73.000,00 contro
XXXXXX XXXXXXX, nata in XXXXXXXX il 30/10/1968 per la quota di 1/1 della
proprieta' a favore della BANCA XXXXXXXXXXXX xxx XXXXXXX SPA con sede in

Xxxx, gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Fl.45 p.la 79 sub. 7 e sub. 8.

DESCRIZIONE CATASTALE – QUESITO 2

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Concordia Sulla Secchia (C951) – Catasto fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 45 Particella 79 **Sub.12**- Via Per Novi n°59 - Piano T/1/2 categoria **A/2**, Classe 02 Vani 5,5- Rendita € 440,28- Sup. catastale totale m²98; totale escluse aree scoperte m²95; con annessa area cortiliva Foglio 45 Particella 77 graffata alla part.79 di m²50; appartamento interessato da diverse variazioni il 08/04/2016 e 23/06/2016; totale intestati n°1:

XXXXXX XXXXXXXX, nata in XXXXXXXX il 30/10/§§§§ C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni;

- Foglio 45 Particella 79 **Sub.8**- Via per Novi n°57 – Piano T categoria **C/6**, Cl.01 Consistenza 15 m²- Rendita € 15,49- Sup. totale m²17 ; autorimessa interessata da variazione 30/06/2004; totale intestati n°1:

XXXXXX XXXXXXXX, nata in XXXXXXXX il 30/10/§§§§ C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni;
L'ubicazione e la consistenza del bene pignorato sono rappresentate nelle copie dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali (vedi All.C pag.02-10-11-12); dalla consultazione effettuata degli atti catastali attuali, vi è la corrispondenza nell'identificazione (Comune, via , foglio, mapp. sub).

La planimetria catastale dell'autorimessa è corrispondente al rilievo per l'ubicazione, ma non è stato rappresentato il sottoscala (vedi anche foto

n°32-33); per l'alloggio A/2 al piano Terra e secondo sottotetto è corrispondente al rilievo mentre al piano primo non è stata rappresentata la terrazza (v.foto n°9-10 e pag.10 All.C).

Tali variazioni, che non modificano i vani (varia leggermente solo la sup. catastale), potrà essere rettificata a cura e spese dell'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante la redazione e presentazione della denuncia di variazione con procedura Docfa.

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla relazione storica ventennale prodotta in atti, emerge che il bene pignorato è attualmente di proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXXX, debitrice esecutata) per la quota di 1/1.

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a XXXXXX XXXXXX, a seguito atto di compravendita del 07/10/2004 rep.n°228289/19406 a rogito Notaio XXXXXXXX XXXXX da Carpi, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 05/11/2004 nn.35021/22919 con il quale acquistava da XXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXX XXXX, XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXXXX.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In questo periodo l'immobile risulta non essere occupato dalla proprietaria dell'immobile ed esecutata.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

Appartamento A/2, posto al piano Terra/primo e secondo, con altra unità immobiliare a schiera sul lato Sud (vedi All.C pag.02 e da pag.55 a 59) e sugli altri tre lati con l'area cortiliva esclusiva, di cui lato Ovest prospiciente la via per Novi.

AUTORIMESSA al piano Terra con area cortiliva esclusiva sul lato Ovest e Nord del fabbricato, stessa proprietà sul lato Sud ed Est .(vedi All.C pag. da 55 a 59).

CONFORMITA' EDILIZIA – QUESITO 2.1

Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967; a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA in sanatoria pratica n°234/2014 prot.8170-14/90-15 presentata in data 16/07/2014 (prot.8170) e rilasciato provvedimento in sanatoria in data 08/01/2015 (vedi All.C pag.30 e 31)
- M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) n°0803601000000225052014 depositato in data 17/11/2014 e successive varianti ed integrazioni (vedi All.C da pag.32 a 53).

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati allegati alla pratica MUDE (tav.n°2 “Stato di fatto”) della porzione di fabbricato in oggetto e l’attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta limitate difformità non strutturali, in particolare si rileva:

- Piano terra, nel vano autorimessa non è rappresentato il vano sottoscala; nel vano cucina è stata modificato l’accesso al vano scala con gradino circolare che include l’accesso alla portafinestra sul retro e si riscontra una modifica dimensionale alla finestra del bagno (vedi foto n°6-13-21-33);
- Piano primo: non è rappresentata la “terrazza”ed il relativo muretto lungo il suo perimetro, muretto alto cm.55 sul fronte strada e si riduce a cm.30 sul retro e privo di ringhiera di protezione alle cadute (v.foto n°9-10-26);
- Piano secondo: corrisponde ad un sottotetto a cui si accede tramite una botola nel solaio (non riportata nel progetto); sostanzialmente sono state

tamponate le n°4 finestrelle indicate nel progetto (v.foto n°6-11-30 ed All.C pag.5 e 56).

Tali difformità di opere interne non strutturali potranno essere regolarizzate cura e spese dell'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia SCIA.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE- QUESITO 2

Il bene pignorato si trova all'interno di un fabbricato posto ad Ovest del Comune di Concordia sulla Secchia, prospiciente la Strada per Novi al n°57, in zona residenziale (All.1 foto n°34-35); il fabbricato ha la caratteristica tipologica di unità immobiliari a "schiera" con accessi indipendenti: si accede alle singole unità dell'edificio direttamente dal fronte strada, tramite parte inghiaia e marciapiede pavimentato con ceramica 16x32 posata a lisca di pesce (foto n°4-31) ed alla autorimessa direttamente dal fronte strada ed area cortiliva esclusiva (part.n°77 vedi elaborato plan.All. C pag.12 e foto 1-2-34). Non è presente una recinzione che delimita la proprietà e l'area cortiliva.

Le strutture verticali dell'intero edificio sono per il perimetro esterno in muratura di mattoni portante con applicato cappotto termoisolante ; i solai di piano sono in laterocemento (v.foto n°30) mentre la copertura ha una struttura in legno con cornicione travetti a vista sul retro e cornicione con travetti incassati sul fronte strada, manto di copertura in tegole di cemento (v. foto n.8-11). Canali di gronda e copertine varie in lamiera preverniciata e discendenti pluviali esterni alla muratura. Le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate. Terrazzo a copertura autorimessa e bagno composto da travetti precompressi e tavelloni in laterizio (v.foto n.20 e 32); copertura inclinata del vano scale in tavelloni di laterizio con manto in tegole di cemento

(v.foto n°8-11).

Unità immobiliare A/2 sub 12: è posta al piano terra, primo e secondo del civico 59, vi si accede tramite porta a vetri larga cm.125.(foto.n°4).

L'unità è suddivisa al piano terra da ingresso diretto su soggiorno, cucina sul retro, da cui si accede tramite n°5 gradini al pianerottolo di partenza per la scala al piano primo, all'accesso al bagno nonché, tramite porta-finestra, accesso all'area cortiliva sul retro (v.foto n. 12-13-21 ed All.C pag.3-4); tramite vano scala si accede al piano primo, composto di n°2 camere da letto e disimpegno con accesso diretto alla terrazza, ;

-piano secondo ad uso sottotetto, non accessibile direttamente ma tramite botola a soffitto.

Il piano Terra ha un'altezza interna di ml.2,70; piano rialzato del bagno altezza ml.2,38 e 2,23 sottotrave; piano primo altezza ml.2,70 e secondo variabile non riscontrato (vedi All.C pag.4-5-6).

La porta d'ingresso è del tipo a portafinestra con anta fissa e mobile in pvc con vetrocamera di 16 mm. senza scuro esterno; finestre in pvc con zanzariere e scuro esterno sempre in pvc., al piano primo dotate anche di parapetto in acciaio (v.foto n.12-17-24-28). All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia e protetto e sezionato da interruttori differenziali (foto n°27-29); le prese sono complete di placche mentre i punti luce solo con cavi di alimentazione; l'impianto televisivo con antenna in copertura centralizzata con altra u.i..

L'impianto gas, è presente l'allacciamento ma non il contatore; dal vano contatore il tubo di rame esterno alla facciata si distribuisce sulla terrazza per entrare nell'autorimessa e si distribuisce sul retro del muro della cucina

(v.foto 3-18-32); l'impianto di riscaldamento è predisposto con collettore al piano terra sulla parete divisoria con la cucina, al piano primo in una camera e distribuzione dall'autorimessa; è presente solo un elemento radiante termoarredo nel bagno, mentre nel resto dei vani non vi sono elementi radianti in quanto l'impianto è predisposto per il riscaldamento a pavimento.

-PIANO TERRA: nella cucina vi sono solo gli attacchi senza rivestimento ceramico; il pavimento del soggiorno, cucina è in materiale ceramico 30x60 posato a correre sfalsato (foto n°12-13).

Le pareti del bagno con doccia sono anch'esse rivestite in materiale ceramico 20x45 all'altezza di ml.2,00 posato in orizzontale con due fasce di colore; il pavimento bagno 33x33 ortogonale (foto n°19-20-21). Sono visibili evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza di copertura. La scala di accesso al piano primo ha i gradini in materiale ceramico, ed un corrimano; sono presenti evidenti segni di infiltrazioni dalla parete esterna a confine con il terrazzo (v. foto n.22);

-PIANO PRIMO: le camere da letto sono pavimentate con materiale ceramico 30x60 posato a correre sfalsato e battiscopa in ceramica (v.foto 14-15-16-25); .

I pavimenti della terrazza è in ceramica 16x32 posata a correre squadrata (foto n°9-10).

-PIANO SECONDO: il piano secondo sottotetto non è accessibile.

Le porte interne sono del tipo tamburato laccate bianche e maniglie cromate (foto n.14 e 25).

I serramenti esterni sono nuovi e realizzati in pvc bianco con vetrocamera di 16.mm.; gli scuri esterni sono nuovi in pvc verde a doghe verticali; i serramenti sono battenti su bancali e soglie in marmo tipo Botticino.

Nel servizio igienico non vi sono apparecchi sanitari ma solo un piatto doccia 70x90 con miscelatore e doccetta (foto n°19-20).

Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da considerarsi buono a seguito della ristrutturazione post-sisma.

L'autorimessa Sub 8: di pertinenza si trova al piano terra; è accessibile direttamente dall'esterno tramite serranda avvolgibile in acciaio verniciato, larghezza circa ml.2,70 . Dall'autorimessa non si accede all'unità sub 12. Il pavimento è in battuto di cemento, con pareti intonacate e tinteggiate colore bianco e soffitto con solaio a vista; sono presenti segni di infiltrazioni dal terrazzo (foto n.32); l'impianto elettrico d'illuminazione è esterno.

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE - QUESITO 3

In seguito a formale richiesta, non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale

PIGNORAMENTO PRO QUOTA - QUESITO 4

Il compendio di pignoramento non è comodamente divisibile, pertanto la stima sarà per l'intero compendio, con le quote di 1/1 per la proprietaria.

SUPERFICI COMMERCIALI - QUESITO 2.1

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate direttamente o dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, (che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne e di ½ dei terrazzi/balconi in parte coperti e 30% terrazzi scoperti,

50% autorimesse non collegate ai vani principali, 25% soffitte/sottotetto non accessibile, ½ delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari, 10% area cortiliva fino a 25 m² (oltre il 5%) sono (vedi rilievi All.C da pag.3-4-5) :

- Unità Imm._ (sub 12) : P.T. m² 51,42 + P.1° m² 40,80 + terrazzo scoperto primo piano m²(23,40x0,3)=m² 7,02 + 2°piano sottotetto m²(35,80x0,25)=m² 8,95=tot. 108,19

Sc.= m²108,19

Area cortiliva esclusiva di circa m²50,00 per 10% primi 25 m² e 5% rimanenti =

Sc.= m² 3,75

TOTALE Sub12

Sc.= m²111,94

-Autorimessa P.T.(sub 8): m² 20,0, con parte di sottoscala, considerata al 50% in quanto non collegate ai vani principali:

Sc.= m² 10,00

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si tratta risulta m² 121,94 e per arrotondamento **m² 122,00.**

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI – QUESITO 2.1

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, il sottoscritto 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 intervallo di tempo. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 29/08/2024, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di finiture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili

caratteristiche, considerando che la superficie commerciale degli immobili, calcolata precedentemente, è di **m² 122,00**, risulta che:

- Unità Immobiliare indipendente al piano terra/primo e secondo:

$$\text{STIMA } V_c = m^2 112 \times \text{€}/m^2 1.000,00 = \text{€ } 112.000,00$$

- Unità Immobiliare indipendente al piano terra ad uso autorimessa:

$$\text{STIMA } V_c = m^2 10 \times \text{€}/m^2 800,00 = \text{€ } 8.000,00$$

$$\text{STIMA TOTALE :€ } 120.000,00$$

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

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

$$\text{€ } 120.000,00 \times -4\% = \text{€ } - 4.800,00$$

- Deduzione del 2,5% per consentire all'assegnatario di far fronte alle spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

$$\text{€ } 120.000,00 \times -2,5\% (\text{arrotond.}) = \text{€ } - 3.000,00$$

TOTALE VALORE	= € 112.200,00
----------------------	-----------------------

LOTTO UNICO -PREZZO BASE D'ASTA

Della Unità immobiliare indipendente P.T/1°/2° e autorimessa P.T poste in Comune di Concordia sulla Secchia (MO) Via per Novi n°59, catastalmente distinta al foglio N.45 particella 79 sub 8 e 12, attualmente non occupata dagli esecutati e pignorata con esecuzione Immobiliare n°173/2023 del Tribunale di Modena promossa contro Sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxx, valore a base d'asta per arrotondamento = **€ 112.000,00** (diconsi centododicimila euro/00)

Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per

qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami.

Modena,04/11/2024

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari



IN ALLEGATO ALLA PRESENTE :

- Allegato A
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Disegni Tecnici- Catasto-