

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 18/2024 E.I.

**LOTTO UNICO – Abitazione ed autorimessa in Modena (Mo)****Sez. I: Controllo preliminare**

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

- a) 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;
- b) la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. con la precisazione che il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile;
- c) l'avvenuta individuazione, all'interno della certificazione notarile, di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta al debitore esecutato in forza di atto di compravendita del 28.12.2006 a ministero Notaio Fabrizio Figurelli, rep. n. 12968/3643, trascritto in data 08.01.2007 ai nn. 737/470 da potere

***** 1.

L'odierna identificazione catastale dei beni pignorati deriva da²:

- variazione toponomastica del 30.08.2016 Pratica n. MO0100296;
- variazione toponomastica del 30.08.2016 Pratica n. MO0100335;
- variazione toponomastica del 13.08.2015 Pratica n. 055264/2015;

¹ Il terreno su cui è stato edificato l'immobile ove sono inseriti i beni pignorati è pervenuto alle medesime, in ragione di ½ ciascuna, a seguito di atto di compravendita del 22.07.2003, a ministero Notaio Fabrizio Figurelli, rep. n. 4920/1076, trascritto in data 01.08.2003 ai nn. 4920/1076.

² In precedenza Sub. 11-14 della Part. 501 del Fg. 27; il terreno su cui è stato edificato l'immobile ove sono inserite le u.i. pignorate era identificato dalle Part. 387 e 388 del Fg. 27.

- variazione toponomastica del 13.08.2015 Pratica n. 055264/2015;
- variazione nel classamento del 06.10.2007 Pratica n. MO0263913;
- variazione nel classamento del 05.09.2007 Pratica n. MO0237563;
- fusione del 06.10.2006 Pratica MO0150760;
- costituzione del 05.09.2006 Pratica n. MO0131157.

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:

ISCRIZIONE NN. 738/268 del 08/01/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 28/12/2006 Numero di repertorio 12969/3644 Notaio FIGURELLI FABRIZIO Sede CAVEZZO (MO)

capitale € 285.000,00 Totale € 570.000,00 Durata 20 anni

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Subalterno 5 graffate Foglio 27 Particella 501 Subalterno 20, Modena Foglio 27 Particella 501 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 24730/5987 del 31/07/2008 IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 del 18/07/2008 Numero di repertorio 107600/70 emesso da

capitale € 73.310,73 Totale € 146.621,46

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Subalterno 5 graffate Foglio 27 Particella 501 Subalterno 20, Modena Foglio 27 Particella 501 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 328/86 del 07/01/2011 IPOTECA LEGALE nascente da ART. 77 COMMA 1 D.P.R. 602/73 ### INTERVENUTA DECORRENZA TERMINE EX ART. del 22/12/2010 Numero di repertorio 77/7010 emesso da

capitale € 42.540,88 Totale € 85.081,76

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Subalterno 5 graffate Foglio 27 Particella 501 Subalterno 20, Modena Foglio 27 Particella 501 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 10843/1389 del 16/05/2013 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 14/01/2013 Numero di repertorio 75 emesso da TRIBUNALE Sede MODENA

capitale € 12.541,29 Totale € 20.000,00

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Sub. 5 Particella 501 Sub. 20 Particella 501 Sub. 5

ISCRIZIONE NN. 9563/1655 del 20/04/2016 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO del 18/04/2016 Numero di repertorio 1226/7016 emesso da

capitale € 469.743,05 Totale € 939.486,10

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Subalterno 5 graffate Foglio 27 Particella 501 Subalterno 20, Modena Foglio 27 Particella 501 Sub. 5

TRASCRIZIONE NN. 21602/14600 del 01/09/2020 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/07/2020 Numero di repertorio 2298 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Subalterno 5 graffate Foglio 27 Particella 501 Subalterno 20, Modena Foglio 27 Particella 501 Sub. 5

TRASCRIZIONE NN. 20821/15162 del 14/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/05/2023 Numero di repertorio 2554 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Subalterno 5 graffate Foglio 27 Particella 501 Subalterno 20, Modena Foglio 27 Particella 501 Sub. 5

TRASCRIZIONE NN. 3855/2828 del 12/02/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 10/01/2024 Numero di repertorio 97 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA

Grava su Modena Foglio 27 Particella 499 Subalterno 5 graffate Foglio 27 Particella 501 Subalterno 20, Modena Foglio 27 Particella 501 Sub. 5

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'abitazione con relative pertinenze ed un'autorimessa poste nel comune di Modena (Mo), in stradello Chiesa di Villanova n. 75.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni oggetto di pignoramento risultano essere interamente intestati in capo al debitore esecutato ed identificati, nel comune di Modena, come segue:

Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da
27	501	5	3		C/6	9	16m ²	Totale: 18 m ²	Euro 65,28	STRADELLO CHIESA DI VILLANOVA Lotto 5 Edificio A Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2016 Pratica n. MO0100296 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 47090.1/2016)
27	499 501	5 20	3		A/2	2	6,0 vani	Totale: 141 m ² Totale escluse aree scoperte*: 132 m ²	Euro 650,74	STRADELLO CHIESA DI VILLANOVA n. 75 Lotto 5 Edificio A Interno 1 Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/08/2016 Pratica n. MO0100335 in atti dal 30/08/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 47129.1/2016)

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

Confini

Abitazione e relative pertinenze, in un unico corpo, confinano con pedonale comune, deposito cicli comune, altre ragioni di cui al Sub. 13 della Part. 501 del Fg. 27, vano scala comune, stenditoio comune e corte comune; salvo se altri.

L'autorimessa confina con vano scala comune, altre ragioni di cui al Sub. 6 della Part. 501 del Fg. 27, corte comune e altre ragioni di cui al Sub. 4 della Part. 501 del Fg. 27; salvo se altri.

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento con annessa cantina e piccola corte esclusiva oltre ad autorimessa, posti all'interno di un maggiore fabbricato residenziale ubicato nel comune di Modena (Mo), località Villanova, in stradello Chiesa Villanova n. 75, nella periferia nord del paese.

Il fabbricato, eretto per complessivi tre piani fuori terra oltre al sottotetto, presenta struttura in muratura con prospetti parte intonacati e tinteggiati e parte in muratura faccia a vista con terzetti sabbiati e pacchetto interno termoisolante, zoccolatura in travertino, cornicione in c.a., lattoneria in rame e copertura a falde inclinate con

sovrastante manto in tegole in cotto.

L'edificio sorge al centro di un lotto di forma rettangolare con spazi adibiti a verde, pavimentazioni carrabili in conglomerato bituminoso e marciapiedi in quadrotti di cls ed è dotato di recinzione su fronte strada tramite cordolo sormontato grigliato zincato e verniciato mentre su restanti fronti è presente rete plastificata.

L'immobile presenta parti comuni con pavimentazioni in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate e scala con ringhiera in ferro verniciato e corrimano in legno; il compendio non è servito da ascensore.

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da un appartamento, posto al piano primo ed identificato dall'interno 1, composto da soggiorno, balcone con angolo adibito a centrale termica, disimpegno, tre camere, due bagni ed ulteriore balcone; tramite scala interna si accede al piano terra ove è ubicata una cantina ed una piccola corte esclusiva. Completa il lotto un'autorimessa sempre al piano terra.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in ceramica nei bagni, in una cabina armadi creata all'interno di una camera e nell'angolo cottura realizzato abusivamente nella cantina.

Pavimenti in parquet di legno al piano primo ed in piastrelle di ceramica nella cantina.

Porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; portoncini d'ingresso del tipo blindato.

Finestre con telai in legno e vetrocamera, avvolgibili in pvc e bancali in travertino.

Bagni dotati di elementi in ceramica con miscelatori mono comando.

Scala interna in legno.

Impianto elettrico sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce,

interruttori, deviatori, placche, ecc... per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento a pavimento, di tipo autonomo, con presenza di radiatori a piastra nei bagni.

Predisposizione impianto di condizionamento dell'aria.

Impianto citofonico.

L'autorimessa non è stata ispezionata stante l'assenza delle relative chiavi ma è accessibile tramite portone basculante in lamiera verniciata ad apertura manuale. Si segnala che i beni erano già stati periziati in occasione di precedente procedura esecutiva (E.I. n. 183/2020) e le finiture interne del locale erano state così elencate: pavimentazione in materiale ceramico, impianto elettrico, pareti intonacate e tinteggiate.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti presenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione.

I beni in esame si presentano complessivamente in un sufficiente stato di conservazione, fatta eccezione che per la presenza di umidità di risalita sulla parete nord della cantina e di tracce di muffa e/o condensa in corrispondenza degli interstizi parietali della cabina armadi e di una delle camere.

Parti comuni

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione si riportano i BCNC indicati negli elaborati planimetrici acquisiti.

Comune MODENA		Sezione	Foglio 27	Particella 501	Tipo mappale 98224	del: 21/06/2006	
Sub	UBICAZIONE via/piazza		n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE

9	stradello chiesa di villanova	75	T	A	BENE COMUNE NON CENSIBILE, PORTICO COMUNE AI SUB 12-13 E DA 15 A 20
10	stradello chiesa di villanova	75	T-1 - 2	A	BENE COMUNE NON CENSIBILE, ATRIO D'INGRESSO, STENDITOIO, DEPOSITO CICLI, VANO SCALA E PIANEROTTOLI COMUNI AI SUB 12-13 E DA 15 A 20

Comune MODENA	Sezione	Foglio 27	Particella 499	Tipo mappale 98224	del: 21/06/2006
------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	stradello chiesa di villanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PASSO CARRAIO COMUNE AI MAP. 377, 390 E 501
2	stradello chiesa di villanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PARCHEGGI, PEDONALI E AREE VERDI, COMUNI AI SUB 12-13 E DA 15 A 20 DEL MAP. 501, DI USO PUBBLICO
3	stradello chiesa di villanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. DEL MAP. 501

6	stradello chiesa di villanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PARCHEGGI, PEDONALI E AREE VERDI, COMUNI AI SUB 12-13 E DA 15 A 20 DEL MAP. 500, DI USO PUBBLICO
7	stradello chiesa di villanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. DEL MAP. 500

10	stradello chiesa di villanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PEDONALE COMUNE AI MAP. 500 E 501
11	stradello chiesa di villanova		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, PEDONALE COMUNE AI MAP. 375, 377, 389, 390, 500 E 501

Sviluppo 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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
area cortiliva	27	499	5	T	50	0,10	135,46
cantina	27	501	20	T	29	0,50	
appartamento				1	112	1,00	
balconi				1	12	0,33	
autorimessa	27	501	5	T	18	1,00	18,00

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato e/o da rilievo metrico

Soggiorno con angolo cottura	mq	39,53
Disimpegno	mq	8,39
Camera 1	mq	15,63
Camera 2	mq	12,62
Camera 3	mq	12,44
Bagno 1	mq	6,24
Bagno 2	mq	6,80
Cantina	mq	22,87
Autorimessa	mq	15,81

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in 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 è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono inserite le u.i. in esame è stato edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Modena ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Permesso di Costruire n. 362/2004** del 24.06.2004 per *costruzione di fabbricato residenziale per complessivi otto alloggi – Lotto n. 5 – in attuazione del P.P.I.P.*

Villanova Zona Elementare n. 1640 Area 02 – intervento privato;

- **Denuncia di inizio attività n. 2025/2006** del 18.07.2006 per variante in corso d'opera al suesposto PDC;

- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità n. 2568/2006** del 19.03.2007.

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 verificare la **manca**za di **coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali** per il cambio di destinazione d'uso da cantina a cucina, la chiusura della nicchia presente nel balcone principale, una diversa conformazione dell'imbocco delle scale al piano terra e per alcune lievi differenze di misurazioni interne dei locali.

Tali difformità ed eventualmente altre non espressamente citate, potranno essere oggetto di regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dai regolamenti edili vigenti al momento della presentazione del titolo autorizzativo o, in alternativa, procedendo alla remissione in pristino dello stato pre-esistente³. A tal proposito si precisa che la cantina non presenta caratteristiche idonee per poter regolarizzarne il cambio d'uso e pertanto dovrà essere ripristinata la sua legittima destinazione d'uso.

Delle suddette circostanze si terrà debita considerazione al momento della stima, applicando idoneo coefficiente svalutativo.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, 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.

³ L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese per il ripristino della legittimità, sollevando ai sensi dell'art. 1490 CC gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità a riguardo.

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.

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 inutilizzati.

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 sede di sopralluogo sono state reperite informazioni sommarie circa le spese medie di gestione ordinaria dei beni, indicate nella somma complessiva pari ad €. 1.600,00 circa.

Si segnala infine che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio in data 14.05.2025, anche in ordine all'eventuale sussistenza di arretrati condominiali, senza ottenere riscontro in tempo utile per il 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, con la precisazione che all'interno del PDC n. 362/2004 risulta allegata al PdC

362/2004, una lettera di impegno relativa *all'attivazione di servitù di uso pubblico con manutenzione a carico della proprietà, delle aree destinate a parcheggio, passaggi pedonali e aiuole [OMISSIS]* Detto impegno verrà riportato nei rogiti di vendita delle unità immobiliari facenti parte dei lotti n. 5 e n. 6 e iscritto nei rispettivi regolamenti condominiali.

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, la somma annua pari a:

Canone annuo complessivo - €.	600,00 x 12 mesi	€.	7.200,00
-------------------------------	------------------	----	----------

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

Come già anticipato, **i beni 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:

- €. 1.800/mq di SC per abitazione e pertinenze
- €. 900/mq di SC per l'autorimessa

Alla luce di tutto quanto indicato in relazione, 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.

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
abitazione e pertinenze	27	499	5	T-1	135,46	1.750,00 €	237.055,00 €
		501	20				
autorimessa	27	501	5	T	18,00	875,00 €	15.750,00 €
Valutazione parziale							252.805,00 €
A detrarre, assenza di garanzia (-5%)							-12.640,25 €
A detrarre, svalutazione per presenza di difformità (-5%)							-12.640,25 €
Valutazione parziale							227.524,50 €
VALUTAZIONE FINALE							228.000,00 €