

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 186/2024

a carico dei sigg.ri

////////////////////////////////////

Giudice dell'Esecuzione: dott. Umberto AUSIELLO

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Marco Partesotti

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO



L'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni, dott. Uberto Ausiello, nominava esperto nella suddetta procedura, con Ordinanza del 19.06.2025, il sottoscritto geom. Marco Partesotti, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Modena, per rispondere, mediante relazione scritta, ai seguenti quesiti, previa esecuzione di adempimenti e verifiche preliminari:

"... per i beni per i quali la documentazione è completa, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove

non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020.

Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omesso inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

2.3) la verifica, in ipotesi di immobili che abbiano beneficiato o siano beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, dell'entità degli importi erogati e dell'andamento delle lavorazioni mediante

apertura di apposito ticket dinanzi alle competenti autorità in conformità alle istruzioni impartite da questo Ufficio con Circolare dell'11 marzo 2025;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc. In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione;

4) 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;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dello

ESTIMATIO

articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

8) 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;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

ÆSTIMATIO

Sulla base di quanto accertato DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che: - nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio; - nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione; - nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; ovvero A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita. 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),

ESTIMATIO

destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare 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) ...".

In data 26.06.2025, lo scrivente prestava giuramento mediante la sottoscrizione ed il deposito in Cancelleria, a mezzo pct, del verbale di accettazione dell'incarico.

Al sottoscritto veniva inizialmente concesso termine fino al 5.10.2025 per il deposito in Cancelleria della relazione (gg. 30 prima dell'udienza del 4.11.2025), prorogato fino al 24.12.2025 su richiesta dello scrivente.

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

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto ed esaminata la documentazione prodotta in atti, si è posto in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

redatta con criteri conformi al Codice della Relazione Peritale pubblicato dal Consiglio Nazionale Forense, dalla Scuola Superiore dell'Avvocatura, dal Consiglio Nazionale Geometri e dall'Associazione Nazionale Geometri, Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori.

Trattasi del seguente bene immobile dei sigg.ri e

(debitori esecutati):

- piena ed esclusiva proprietà del fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra, posto nel centro abitato di Magreta del Comune di Formigine, al civ.n. 10 di via Madonnina, catastalmente distinto con il mappale 38 (subb.1, 2,3 e 4) del foglio 9.

CONTROLLO PRELIMINARE

Dall'esame della documentazione agli atti della procedura emerge che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile storica ventennale ipocatastale del notaio Messina Vitrano dott.ssa Giulia, alla quale è accluso anche l'estratto di mappa catastale attuale.

Nella suddetta certificazione è riportata la storia dei passaggi di proprietà del bene pignorato per il periodo di oltre un ventennio e sono indicati atti stipulati in date antecedenti, oltre agli identificativi catastali attuali non mutati nell'ultimo ventennio.

Inoltre, in atti sono stati prodotti i certificati di stato civile dei due esecutati dai quali emerge che il sig. non è coniugato ed anche la sig.ra non risulta attualmente coniugata, e ciò a seguito del divorzio dal sig. del 21.01.2021.

A ciò si aggiunga che in atti è prodotta anche la compravendita a ministero notaio Fusco dott. Giuliano del 28.07.2006 stipulata per il trasferimento della

proprietà dell'immobile pignorato, nel quale è testualmente riportato: "...
..... di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con
....., ma che il cespite di cui al successivo art. 1 (è bene personale
ex art. 179 lett. f) c.c. in quanto acquistato con il prezzo del trasferimento di
bene personale. Il coniuge conferma la dichiarazione resa
dalla moglie e ne accetta il contenuto ...".

Esaurito positivamente il controllo preliminare, lo scrivente procede a rispondere,
così come segue, ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor G.d.E.

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Dall'esame del certificato storico ventennale prodotto in atti emerge che, per il
bene in esame, risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

- ipoteca volontaria iscritta l'1.12.2006 ai nn. 46718/11349, in favore di Unicredit
Banca S.p.A. con sede in Bologna ed a carico di entrambi i debitori eseguiti,
dell'importo capitale di € 86.000,00 e complessivo di € 172.000,00, a seguito
dell'atto di mutuo fondiario con durata di anni 25 a ministero notaio Fusco dott.
Giuliano 24.11.2006, rep.n. 74616/10414;
- ipoteca giudiziale iscritta il 21.04.2009 ai nn. 15711/2672, in favore della ditta
Mercantile Leasing S.p.A. con sede in Firenze ed a carico soltanto del sig.
....., dell'importo capitale di € 13.856,19 e complessivo di €
20.000,00, a seguito del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il
9.04.2009, rep.n. 2725/2009;
- ipoteca legale iscritta il 17.04.2013 ai nn. 8886/1077 part., in favore di Equitalia
Centro S.p.A. con sede in Firenze ed a carico soltanto del sig.,
dell'importo capitale di € 160.309,07 e complessivo di € 320.618,14;
- ipoteca legale iscritta il 23.10.2013 ai nn. 21118/3011 part., in favore di Equita-

lia Centro S.p.A. con sede in Firenze ed a carico soltanto della sig.ra

....., dell'importo capitale di € 156.309,40 e complessivo di € 312.618,80;

- pignoramento immobiliare trascritto il 30.07.2024 ai nn. 23200/17409, in favore della ditta Itaca SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) ed a carico di entrambi i debitori esecutati.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali.

OSSERVAZIONI in merito alla formazione dei lotti

Trattandosi di un fabbricato attualmente costituito da due appartamenti (con locali di servizio) comunicanti e non fruibili autonomamente, lo scrivente ritiene conveniente, per la procedura in esame, la formazione di un unico lotto che potrà risultare, con ogni probabilità, maggiormente appetibile nella vendita all'incanto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della richiesta valutazione è attualmente descritto, così come segue, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Formigine:

- Catasto Fabbricati, intestato a:

....., nata a il, prop.per 1/2;

....., nato a il, prop.per 1/2;

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
9	38	1	via della Madonnina,10	T-1-2	--	A/4	1 vani 2,50	€	73,60
9	38	2	via della Madonnina,10	T-1-2	--	A/4	1 vani 2,50	€	73,60
9	38	3	via della Madonnina,10	T-1-2	--	A/4	1 vani 3,00	€	88,31
9	38	4	via della Madonnina,10	T-1-2	--	A/4	2 vani 1,50	€	51,90
<u>Totale u.i. 4</u>								vani 9,50	€ 287,41

Inoltre, il suindicato mappale 38 è descritto come ente urbano presso il Catasto Terreni, con la consistenza di mq. 83,00.

Le copie delle visure storiche catastali tratte dall'Agenzia del Territorio del Comu

ne di Formigine sono allegata con la lettera **A**.

L'ubicazione e la consistenza dell'immobile sono rappresentate nelle copie dell'estratto di mappa delle planimetrie catastali, rispettivamente allegata con le lettere **B** e **C**.

Le quattro planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'attuale situazione dell'immobile pignorato, costituito da due appartamenti non disobbligati tra loro.

Tale situazione, che non può essere attualmente aggiornata in conseguenza delle difformità edilizie riferite nell'apposito successivo paragrafo, dovrà essere regolarizzata dall'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante l'aggiornamento e/o rettifica della denuncia presso il Catasto Fabbricati (con procedura Docfa).

ATTUALE PROPRIETA' e PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti (relazione storica ventennale del notaio Messina Vitranò dott.ssa Giulia) e dalle visure storiche catastali acquisite dallo scrivente (vedi le copie allegata con la lettera **A**) emerge che il fabbricato pignorato è attualmente in comproprietà indivisa tra i sigg.ri e (debitori esecutati), per le quote di 1/2 ciascuno.

Detto edificio è pervenuto agli attuali comproprietari con l'atto di compravendita a ministero notaio Fusco dott. Giuliano del 28.07.2006, rep.n. 74118/10179, trascritto a Modena il 3.08.2006 ai nn. 28733/18129.

CONFINI

L'immobile pignorato confina, nel suo complesso, con via Madonnina su tre lati e con l'area cortiliva distinta con il mappale 21 del foglio 9, salvi altri.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il vigente Piano Urbanistico Generale del Comune di Formigine inserisce l'immo-

bile nei "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista da qualificare", in particolare nella zona "T.1 – Tessuti insediativi di impianto non recente caratterizzati dal carenza di dotazioni e spazio pubblico da qualificare" (vedi lo stralcio della tavola D.2 del P.U.G. allegato con la lettera **D**).

CONFORMITA' EDILIZIA

in relazione alle disposizioni della LEGGE 47/85 e s.m.i.

Il fabbricato di cui si tratta, costruito nel periodo precedente l'1.09.1967, è stato interessato dalla D.I.A. prat.n. 5518 (prot.n. 20358) del 3.08.2007, che prevede principalmente l'accorpamento dei quattro alloggi originari, ciascuno dei quali sostanzialmente costituito (secondo le planimetrie castali allegate in copia con la lettera **C**) da cucina, camera e locali di servizio nei piani terra, primo e secondo (collegati dalle scale comuni), in due unità immobiliari residenziali semi-indipendenti, di cui quella al pianterreno accessibile direttamente dalla viabilità pubblica e l'altra al piano primo raggiungibile dalla scala esterna progettata a lato ovest, sull'adiacente area cortiliva identificata con il mappale 21, esclusa dal pignoramento.

Inoltre, nel suddetto progetto è prevista la realizzazione di quattro posti auto pertinenziali nel medesimo cortile descritto negli elaborati come "area cortiliva esclusiva" (vedi la copia dello stralcio della pratica allegata con la lettera **E**).

Tale intervento non è stato completato e, di conseguenza, non è stata comunicata la fine lavori e neppure richiesto il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

In particolare, il fabbricato composto da due alloggi tra loro comunicanti e non fruibili autonomamente, in conseguenza della mancata realizzazione della scala esterna a lato ovest, presenta diverse differenze rispetto al progetto, ed in parti-

colare:

- mancata realizzazione delle modifiche esterne, costituite principalmente dal tamponamento e dalla realizzazione di due vani porta, oltre all'esecuzione della scala esterna;
- mancata realizzazione delle trasformazioni planimetriche nell'alloggio al pianterreno, che presenta attualmente la distribuzione interna dei locali originaria, con la cucina e il servizio igienico realizzati in luogo della cantina e della lavanderia;
- delimitazione dell'alloggio al piano primo dalla scala di collegamento al piano secondo (adibito a soffitte), costituita da porzione di tramezza con vano porta.

Tali difformità potranno essere regolarizzate dall'assegnatario nella vendita all'incanto mediante l'applicazione, a parere di chi scrive, della C.I.L.A. o, in alternativa, della S.C.I.A. in sanatoria, che prevede sanzioni determinate direttamente dal Comune.

Non potendo ottenere l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il sottoscritto ritiene equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima, tale da consentire all'aggiudicatario, con buona attendibilità, di far fronte alle spese cui andrà incontro (oneri, sanzioni e competenze professionali).

Nella fattispecie, lo scrivente riferisce, nonostante la volontà dell'ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, l'impossibilità (pratica) di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti del mandato assegnato, non pare possibile intendere che le considerazioni dello scrivente siano tese a sostituire le valutazioni di competenza della P.A. (inerenti i termini di ammissione delle

istanze, la tipologia delle pratiche da presentare, l'indicazione degli adempimenti, gli oneri, le sanzioni ed i pagamenti), che gli uffici preposti si riservano di esprimere all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica di regolarizzazione edilizia, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni riferite, le considerazioni riportate nel presente elaborato in merito alla regolarizzazione delle difformità (nei termini di fattibilità e di costi) sono da intendersi orientative e previsionali, e ciò unicamente per fornire un quadro generale di massima.

In altre parole, si precisa che quanto indicato può essere interessato da modificazioni o variazioni derivanti da diversi orientamenti della P.A. deputata alla verifica ed al rilascio del titolo edilizio di regolarizzazione o da normative urbanistiche successive alla redazione ed al deposito del presente elaborato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA e ANALITICA

Il fabbricato di cui si tratta, privo di cortile, si trova nel centro abitato di Magreta del Comune di Formigine, al civ.n. 10 di via Madonnina, come desumibile dalla fotografia aerea allegata con il n. **1**.

Detto bene, disposto su tre livelli, presenta caratteristiche tipiche di vecchi fabbricati residenziali, parzialmente modificate a seguito di precedenti interventi di ristrutturazione, ed in particolare (vedi le fotografie allegate con i nn.dal **2** all'**8**):

- struttura portante verticale in muratura di mattoni in laterizio esternamente intonacata ed in parte tinteggiata, con zoccolo al pianterreno, lesene d'angolo e cornici perimetrali ai vani finestra rivestite a "faccia vista";
- portoncino d'ingresso di tipo blindato ad un'anta, con serramento interno a due ante di maggiore larghezza connotato da telaio in alluminio anodizzato e vetri

semplici stampati, munito di sovrastante pensilina di protezione con struttura in legno e sovrastanti assito e manto di tegole a canale curvo;

- solai orizzontali parte con orditura principale e secondaria in legno e parte a volte di mattoni;
- copertura a due falde inclinate con orditura principale e secondaria in legno e sovrastante manto di lambrecchie e di tegole a canale curvo in laterizio;
- canali di gronda e tubi pluviali discendenti in lamiera preverniciata.

Tale edificio consta attualmente dei due seguenti appartamenti comunicanti e non fruibili autonomamente, oltre a locali di servizio (soffitte), all'atrio d'ingresso ed alle scale rettilinee comuni ai due alloggi:

- appartamento al pianterreno accessibile dall'atrio ingresso comune che separa i locali dell'unità immobiliare, costituito da stanza priva di pavimento (attualmente utilizzata come deposito), piccolo corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina con ripostiglio sottoscala a nord dell'atrio d'ingresso, oltre a due camere a sud del medesimo atrio; va precisato che in cucina vi è una porta-finestra di collegamento all'area cortiliva a lato ovest catastalmente distinta con il mappale 21, esclusa dal pignoramento;
- appartamento al piano primo accessibile dalla scala comune, con ampia cucina e contiguo pranzo con camino a lato nord della scala, corridoio di disimpegno d'accesso anche alle soffitte, due camere e servizio igienico a lato sud della medesima scala.

Oltre a ciò, vi sono cinque soffitte al piano secondo (sottotetto) accessibili dalla scala comune con andamento rettilineo attraverso il corridoio di disimpegno del piano.

L'attuale distribuzione interna dei locali è sostanzialmente raffigurata nelle pla-

nimetrie accluse alla D.I.A. prat.n. 5518 (prot.n. 20358) del 3.08.2007 (vedi le copie allegate con la lettera **E**), ed in particolare il piano terreno nello stato attuale (con esclusione delle destinazioni d'uso indicate che non corrispondono alle attuali) ed i piani primo e secondo nel progetto.

I piani terra e primo, interessati da opere di parziale ristrutturazione realizzate in economia, presentano finiture disomogenee e non coordinate, ed in particolare (vedi le fotografie allegate con i nn.dal **9** al **41**):

- altezze utili interne variabili da mt.2,40 a mt. 2,60 (circa) al pianterreno, da mt.2,30 a mt.2,50 (circa) al piano primo, e da mt. 1,55 a mt. 3,00 (circa) al piano secondo (sottotetto);
- pareti per lo più intonacate e tinteggiate, con esclusione di alcune porzioni prive di intonaco e delle pareti nei due servizi igienici e nelle due cucine parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche;
- soffitti parte con struttura a vista dei solai orizzontali, con orditura principale e secondaria in legno o a volte di mattoni, e parte controsoffittati con perlinato di legno;
- pavimenti per lo più in piastrelle ceramiche di varie fogge e dimensioni, e parte in linoleum, del tipo flottante;
- alcuni zoccoletti battiscopa in legno o in elementi ceramici;
- scale con gradini rivestiti (alzate e pedate) con piastrelle ceramiche e corrimano in ferro;
- serramenti interni di varie fogge, parte in materiale plastico apribili a soffietto, parte in legno del tipo tamburato, lisci, impiallacciati in legno naturale o in materiale plastico, parte con telaio in alluminio anodizzato e vetri stampati, e parte di recupero, in legno massello con telai a vista e pannelli a tagliere;

- serramenti esterni con telai parte in alluminio anodizzato e parte in legno naturale o verniciato, con vetri semplici o a camera, muniti di persiane a tagliere in legno verniciato;

- servizi igienici con apparecchi igienici sanitari normali, tra cui attacchi per lavabo, vaso a sciacquo con cassetta di cacciata, bidet e piatto doccia;

- camino a legna d'angolo nel soggiorno, in muratura di mattoni a "faccia vista" parzialmente rivestita alla base, con cappa esternamente intonacata e tinteggiata;

- impianto di riscaldamento di tipo tradizionale al pianterreno, con caldaia a gas metano (da sostituire) ed elementi radianti a piastre (in alluminio verniciato o in ghisa), e al piano primo con alcuni ventilconvettori muniti di bruciatori e scarichi bilanciati a parete, verosimilmente non conformi alle vigenti normative;

- impianto elettrico del tipo sotto-traccia o con conduttori esterni a murature e soffitti, muniti di frutti ed interruttori a ridosso delle murature o con scatole incassate nelle stesse, queste ultime con placche copriscatola in alluminio anodizzato o in materiale plastico, verosimilmente non conforme alle vigenti normative;

- impianti televisivo e telefonico del tipo sotto-traccia o con conduttori esterni alle murature o ai soffitti;

- impianti idrici e di scarico con tubazioni per lo più internate nelle murature o sottostanti pavimenti.

Le soffitte al piano secondo (sottotetto), accessibili dalla scala che diparte dal corridoio di disimpegno al piano primo, presentano caratteristiche tipiche di locali di servizio dell'epoca di costruzione dell'edificio.

Il fabbricato di cui si tratta, connotato da un impianto planimetrico obsoleto ed

inadeguato, si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione con diffuse ed evidenti tracce di umidità di risalita al pianterreno (vedi, a titolo esemplificativo, le fotografie allegate con i nn. dal **42** al **46**), oltre a finiture e dotazioni impiantistiche disomogenee, non completate o da ripristinare (vedi, a titolo esemplificativo, le fotografie allegate con i nn. **15**, **47** e **48**).

L'immobile pignorato necessita dell'intervento di integrale ristrutturazione per l'adeguamento e delle dotazioni impiantistiche e l'aggiornamento dell'impianto planimetrico e delle finiture.

SERVITU'

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

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato di cui si tratta non fa parte di un condominio costituito.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta attualmente occupato dai debitori esecutati, secondo quanto riferito nel corso del sopralluogo svolto in presenza di funzionario del custode giudiziario.

I.V.A.

La vendita dell'immobile pignorato, di proprietà di persone fisiche, non è soggetta all'I.V.A.

SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali del bene in esame, calcolate sulla scorta delle misure dirette o rilevate graficamente dagli elaborati progettuali e/o catastali acquisiti e secondo la consuetudine locale che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne, risultano:

- pianterreno:

- abitazione, atrio e scala; mq. 70,00

- locale non ultimato, privo di pavimento; mq. 17,00

- piano primo, esclusa la scala considerata al pianterreno:

- abitazione; mq. 82,00

- piano secondo, esclusa la scala considerata al pianterreno:

- soffitte; mq. 82,00

Ne consegue che, adottando i coefficienti mercantili solitamente utilizzati nel mercato immobiliare locale per beni simili (1,00 per appartamenti, 0,80 per locali privi di pavimento, e 0,25 per locali di servizio), la superficie commerciale complessiva (SEL) del fabbricato di cui si tratta risulta di mq. 186,00 {[mq. 70,00 + mq. 82,00 (mq. 17,00 x 0,80) + (mq. 82,00 x 0,25)] = mq. 186,10 e per arrotondamento mq. 186,00}.

VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso e precisato, tenuto conto delle peculiari caratteristiche del bene, ed in particolare dell'ubicazione (nel centro abitato di Magreta del Comune di Formigine), del mediocre stato di conservazione con diffuse ed evidenti tracce di umidità di risalita al pianterreno, dell'impianto planimetrico obsoleto, delle finiture disomogenee (parte non completate o prive di ripristini), delle dotazioni impiantistiche inadeguate e non conformi alle vigenti normative, della mancanza di area cortiliva circostante, delle superfici commerciali, delle difformità edilizie e catastali, della finalità per cui è richiesta la valutazione, nonché dei prezzi correnti di mercato per beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona, il sottoscritto, adottando il criterio di stima diretto per comparazione, espone la seguente valutazione:

ESTIMATIO

ASTE
GIUDIZIARIE

- fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra con due alloggi non fruibili autonomamente, catastalmente distinto con il mappale 38 (subb. 1, 2, 3, e 4) del foglio 9;

mq. 186,00 x € 1.000,00 = € 186.000,00

- deduzione del 5,00% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€ 186.000,00 x 5,00% = € 9.300,00 -

ASTE
GIUDIZIARIE

- deduzione del 5,00% per consentire all'assegnatario di far fronte ai costi ed agli oneri per la regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie;

€ 186.000,00 x 4,00% = € 7.440,00 -

PREZZO BASE D'ASTA della piena ed esclusiva proprietà del fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra posto nel centro abitato di Magreta del Comune di

Formigine, al civ.n. 10 di via Madonnina, catastalmente distin

ASTE
GIUDIZIARIE

to con il mappale 38 (subb. 1, 2, 3 e 4) del foglio 9;

foglio 62; = € 169.260,00

e per arrotondamento = € **169.000,00**

(diconsi euro centosessantanovemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere esaurientemente assolto il gradito incarico affidatogli.

ASTE
GIUDIZIARIE

Modena, 8.12.2025

(geom. Marco Partesotti)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE