
Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 209/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott. Umberto Ausiello

PREMESSE

In data 24 ottobre 2023, il sottoscritto Geometra Luca Barbieri, con studio in Formigine (MO), via Erri Billò n. 38, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n. 2754, veniva incaricato di redigere perizia di stima di immobile sito in Comune di Montese (MO); in data 06 novembre 2023 provvedeva all'invio attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

QUESITO 1

DIRITTI REALI

piena proprietà per 1/1 in capo a . Sede Codice fiscale

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del soggetto esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Montese (MO), censiti al catasto terreni di detto Comune, foglio 46:

- particella 646: qualità seminativo classe 03, consistenza mq 133, R.D. Euro: 0,23 R.A. Euro:



0,21

- particella 690: qualità seminativo cl 03, consistenza mq 1707; R.D. Euro: 3,00 R.A. Euro: 2,64
- particella 691: qualità seminativo cl 03 consistenza mq 88; R.D. Euro: 0,15 R.A. Euro: 0,14
- particella 692: qualità seminativo cl 03 consistenza mq 333; R.D. Euro: 0,58 R.A. Euro: 0,52
- particella 693: qualità Seminativo cl 03 consistenza mq 19; R.D. Euro: 0,03 R.A. Euro: 0,03
- particella 654: soppressa con atto di aggiornamento frazionamento n. 141198.1/2016 che ha generato :
 - particella 886: qualità seminativo cl 03 consistenza mq 296; R.D. Euro: 0,52 R.A. Euro: 0,46
 - particella 887: qualità seminativo cl 03 consistenza mq 51; R.D. Euro: 0,09 R.A. Euro: 0,08

LOTTI

I beni pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano e per le loro caratteristiche, non risultano divisibili e ai fini della redazione della presente perizia saranno stimati in unico lotto.

QUESITO 2**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Montese, di seguito catastalmente identificate:

Catasto dei Terreni al Fg.46:

- Particella 646, qualità seminativo cl 03 Superficie 133 mq; Redditi: dominicale Euro 0,23 agrario Euro 0,21
- Particella 690, qualità seminativo cl 03 superficie 1.707 mq; Redditi: dominicale Euro 3,00, agrario Euro 2,64
- Particella 691, qualità seminativo cl 03 Superficie, 88 mq; Redditi: dominicale Euro 0.15 agrario Euro 0,14
- Particella 692, qualità seminativo cl 03 Superficie 333 mq; Redditi: dominicale Euro 0,58 agrario Euro 0,52
- Particella 693, qualità seminativo cl 03 Superficie 19 mq; Redditi: dominicale Euro 0,03 agrario Euro 0,03
- Particella 886, qualità seminativo cl 03 Superficie 296 mq; Redditi: dominicale Euro 0,52 agrario Euro 0,46
- Particella 887, qualità seminativo cl 03 Superficie 51 mq; Redditi: dominicale Euro 0,09 agrario Euro 0,08

CONFINI

- **Particella 646**: confina con ulteriori particelle oggetto di pignoramento (692 a est e 886 a ovest) e con ragioni di diversa proprietà, di cui alla part. 681, a nord.
- **Particella 690**: confina con ulteriori particelle oggetto di pignoramento (692 a ovest e 691 a

sud) e con ragioni di diversa proprietà di cui alla part. 681 a nord e 689 a est.

- **Particella 691:** confina con ulteriori particelle oggetto di pignoramento (690 a nord e 693 a ovest), con via Padulle a sud e con ragioni di diversa proprietà di cui alla part. 689, a est.
- **Particella 692:** con ulteriori particelle oggetto di pignoramento (646 a ovest, 690 a est e 693 a sud), e con ragioni di diversa proprietà, di cui alla part. 681, a nord.
- **Particella 693:** confina con ulteriori particelle oggetto di pignoramento (692 a nord e 691 a est e 887 a ovest), e con via Padulle a sud;
- **Particella 886:** confina con ulteriori particelle oggetto di pignoramento (646 a nord est, 692 a sud est e 887 a sud), e con ragioni di diversa proprietà di cui alle part. 843 a sud ovest e 848 a nord ovest;
- **Particella 887:** confina con ulteriori particelle oggetto di pignoramento (886 a nord e 693 a est), con ragioni di diversa proprietà di cui alla part. 843 a ovest, e con via Padulle a sud.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo si è potuto constatare che tutte le particelle oggetto di pignoramento risultano conformi nei dati identificazione catastale.

DESCRIZIONE

Il sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 09 aprile 2024 in presenza di delegato del custode giudiziario.

Si tratta di diverse porzioni catastali che costituiscono un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 2.627, avente destinazione d'uso edificabile del tipo artigianale, secondo l'attuale classificazione dello strumento urbanistico comunale.

Il terreno si colloca in Comune di Montese (MO) in Via Padulle in un versante esposto con pendenza da ovest a Est, ad una altitudine pari a circa 735 m. s.l.m.

Dal sopralluogo eseguito si è constatato che l'appezzamento risulta in pendenza in direzione ovest est e sud nord, salvo poi assumere caratteristiche pianeggianti con l'avvicinarsi dei confini con i lotti già edificati ad est e nord, per effetto della probabile esecuzione di parziali opere di sbancamento.

Gli unici confini che risultano identificabili sono quello a nord con altra proprietà, materializzato per la presenza di un muro di contenimento in c.a., e quello a sud, con la sede strada della via Padulle.

Il terreno si presenta incolto nelle zone in pendenza mentre la porzione pianeggiante presenta una recinzione e un piccolo deposito in legno utilizzati come ricovero per un cane di proprietà del confinante, il quale ha già definito col delegato IVG la rimozione degli apprestamenti.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da _____ nei confronti di _____
, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12.9.2022 n. gen. 29104 n. part. 20340.

PROVENIENZA

A , la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Montese Foglio 46 Particella 646 Particella 654 Particella 690 Particella 691 Particella 692 Particella 693 è pervenuta per atto di compravendita del 25/02/2011 Numero di repertorio 34736/5625 Notaio Sede trascritto il 08/03/2011 nn. 6700/4235 da potere di

C sede Codice fiscale ;
A , la quota dell'intero in piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del 13/09/2001 Numero di repertorio 45343 Notaio Sede trascritto il 05/10/2001 nn. 25266/17154 da potere di Nato il a
Codice fiscale .

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti e visura progetti edilizi presso gli uffici preposti del Comune di Montese, assunta agli con prot. 12185 del 29.11.2023.

L'amministrazione ha evaso la richiesta, inviando comunicazione che riassume il seguente percorso edilizio-urbanistico per i terreni oggetto di pignoramento:

- in data 25/02/2003 venne rilasciato Permesso di Costruire n. 14/2003 per "Costruzione di fabbricato artigianale" decaduto per decorrenza dei termini;
- in data 19/12/2014 prot. 9251 venne presentata istanza di P.d.C. per opere di "Costruzione di fabbricato industriale-artigianale";
- in data 16/09/2017 prot. 8628 venne presentata richiesta di rilascio dell'attestazione di avvenuta formazione del silenzio-assenso;
- in data 10/10/2017 prot. 9614 il Comune di Montese ha reso noto al SUAP e al richiedente l'intenzione di considerare archiviato il procedimento (per mancata integrazione della documentazione richiesta) in linea con quanto preannunciato dal SUAP;
- in data 11/12/2017 il richiedente ha presentato Ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna (RG n. 980/2017);
- con sentenza pubblicata in data 06/07/2023 il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna ha respinto il ricorso R.G. n. 980/2017;

Per effetto di quanto sopraccitato preso atto delle avvenute archiviazioni dei procedimenti edilizi intervenuti, si renderà necessario un approfondimento con l'Ufficio tecnico, vista l'evoluzione della normativa regionale urbanistica, al fine di individuare il percorso tecnico-urbanistico adeguato per l'ottenimento di nuovo titolo edilizio.

I terreni attualmente hanno destinazione d'uso D.1 artigianale di completamento (art. 39.1 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Montese) con destinazione prevalente industriale/artigianale.

QUESITO 2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO E VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lotto unico costituito da beni immobili siti in Comune di Montese (MO), via Padulle, censiti al catasto terreni di detto Comune, foglio foglio 46 mappali 646,690,691,692,693,886,887:

CALCOLO SUPERFICIE

TERRENO part. 646	Sup. catastale mq
Seminativo cl 03 RD. Euro 0,23 RA Euro: 0,21	133,00

TERRENO part. 690	Sup. catastale mq
Seminativo cl 03 RD. Euro 3,00 RA Euro 2,64	1.707,00

TERRENO part. 691	Sup. catastale mq
Seminativo cl 03 RD. Euro 0,15 RA Euro 0,14	88,00

TERRENO part. 692	Sup. catastale mq
Seminativo cl 03 RD. Euro 0,58 RA Euro 0,52	333,00

TERRENO part. 693	Sup. catastale mq
Seminativo cl 03 RD. Euro 0,03 RA Euro 0,03	19,00

TERRENO part. 886	Sup. catastale mq
Seminativo cl 03 RD. Euro 0,52 RA Euro 0,46	296,00

TERRENO part. 887	Sup. catastale mq
Seminativo cl 03 RD. Euro 0,09 RA Euro 0,08	51,00

Superficie complessiva: mq. 2.627,00

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: per i fabbricati si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, della destinazione d'uso e della collocazione nel territorio e attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, per beni di caratteristiche simili.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto della situazione urbanistica, determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

Valore di mercato a mq € 85,00

Mq 2.627 X € 85,00 = € 223.295,00

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate, tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (art. 2922 C.C.), e al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita in quanto beni oggetto di vendita forzosa, è apportata una riduzione del valore pari al 20%:

€ 223.295,00 x 0.80 = € 178.636,00

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 179.000,00
(euro centosettantanovemila)

QUESITO 3

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo parte dei terreni oggetto di pignoramento beni risultavano occupati da una recinzione e un piccolo deposito in legno utilizzati come ricovero per un cane di proprietà del confinante, il quale ha già definito col delegato IVG la rimozione degli apprestamenti.

FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Nel ventennio gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione nn. 23676/3273 del 21/10/2014 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2014 numero di repertorio 39588/7409 notaio
sede _____ a favore di _____
sede _____ codice fiscale _____ ; contro l _____ sede _____
codice fiscale _____ capitale € 250.000,00 totale € 500.000,00 durata 5 anni;
grava su Montese foglio 46 particella 646 particella 654 particella 690 particella 691
particella 692 particella 693;
- iscrizione nn. 23677/3274 del 21/10/2014 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2014 numero di repertorio 39589/7410 notaio
sede _____) A favore di _____
sede _____ codice fiscale _____ , Contro _____ Sede _____
codice fiscale _____ ; capitale € 80.000,00, totale € 160.000,00, durata 5 anni;
Grava su Montese foglio 46 particella 646 particella 654 particella 690 particella 691
particella 692 particella 693;
- iscrizione nn. 23678/3275 del 21/10/2014 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/10/2014 numero di repertorio 39592/7413
Notaio _____ Sede _____ A favore di _____
Sede _____ Codice fiscale _____ , contro _____
Sede _____ Codice fiscale _____ , capitale € 470.000,00 Totale €
940.000,00 Durata 5 anni; grava su Montese Foglio 46 Particella 646 Particella 654
Particella 690 Particella 691 Particella 692 Particella 693;
- trascrizione nn. 29104/20340 del 12/09/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/07/2022 numero di repertorio 4749 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena A favore di l _____ Sede _____ Codice fiscale _____ contro _____
Sede _____ Codice fiscale _____ ; grava su Montese
Foglio 46 Particella 646 Particella 654 Particella 690 Particella 691 Particella 692 Particella 693.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del giudice per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

A - RIMOZIONE DATI SENSIBILI





B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C1 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO AMMINISTRATIVA

C2 - SITUAZIONE IPOCATATALE



Il perito Estimatore

Geom. Luca Barbieri

