

G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Ruolo n° 219/2023 E.I.

RISPOSTA AI QUESITI

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell'elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

LOTTO UNICO – Appartamento e cantina 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 ai debitori eseguiti in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita, a rogito notaio [REDACTED] di Reggio Emilia in data 28 giugno 1999, numero 4741/986 di repertorio, trascritto a Modena il 3 agosto 1999 ai numeri 12490/19871, con il quale il Sig. ***** e la Sig.ra ***** (ora anagraficamente identificata come *****) acquistavano, per la quota di ½

ciascuno, la piena proprietà dell'immobile di cui trattasi;

- atto di compravendita, a rogito notaio [REDACTED] di Scandiano in data 17 maggio 2007, numero 109158/25744 di repertorio, trascritto a Modena il 31 maggio 2007 ai numeri 11870/20621, con il quale il Sig. ***** vendeva al Sig. ***** , la quota di ½ della piena proprietà dell'immobile di cui trattasi.

L'odierna identificazione catastale dei beni pignorati è la medesima risalente dall'impianto meccanografico del 30.06.1987¹.

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 seguito²:

Iscrizione nn. 5193/20622 del 31 maggio 2007 – **Ipoteca volontaria** derivante da contratto di mutuo a rogito notaio [REDACTED] di Scandiano in data 17 maggio 2007, numero 109159/25745 di repertorio, per complessivi euro 210.000, di cui euro 142.000 per capitale, durata anni 25, a favore di ***** e contro i debitori esecutati, con la precisazione che la Sig.ra ***** viene indicata quale terzo datore di ipoteca.

Trascrizione nn. 11869/20620 del 31 maggio 2007 – **Convenzione matrimoniale di separazione dei beni** a rogito notaio [REDACTED] di Scandiano in data 17 maggio 2007, numero 109157/25743 di repertorio, e favore e contro i Sig.ri ***** ed *****.

¹ Fatta salva la modifica della rendita catastale in virtù della variazione del quadro tariffario avvenuta comunque in data 01.01.1992.

² Con la precisazione che, come indicato nella certificazione notarile, a carico dei Sig.ri ***** ed ***** risultano gravami cancellati e/o scaduti e non rinnovati, che non sono stati esaminati. L'iscrizione nn. 4586/22275 del 12 luglio 2002 – Ipoteca volontaria risulta scaduta e non rinnovata.

Trascrizione nn. 17041/23704 del 22 luglio 2021 – **Verbale di pignoramento immobili**

notificato dall'Unep presso il Tribunale di Modena in data 15 luglio 2021, numero 2878 di repertorio, a favore del creditore procedente e contro la sola quota di ½ in capo alla Sig.ra

*****.

Trascrizione nn. 27516/38590 del 3 dicembre 2021 – **Verbale di pignoramento immobili**

notificato dall'Unep presso il Tribunale di Modena in data 27 ottobre 2021, numero 4491 di repertorio, a favore del creditore procedente e contro la sola quota di ½ in capo al Sig.

*****.

Trascrizione nn. 22522/31011 del 25 ottobre 2023 – **Verbale di pignoramento immobili**

notificato dall'Unep presso il Tribunale di Modena in data 3 agosto 2023, numero 4600 di repertorio, a favore del creditore procedente e contro i debitori eseguiti.

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 appartamento ed una cantina posti nel comune di Modena (Mo), in via del Veronese n. 44.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni oggetto di pignoramento risultano essere intestate in capo ai debitori eseguiti³, in ragione della quota pari ad ½ ciascuno, ed identificati come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
156	95 96	3 11	2		A/3	2	4,5 vani	Totale: 62 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 62 m ²	Euro 290,51

VIA DEL VERONESE n. 44 Interno 13 Piano T - 3

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

³ Con la precisazione che la Sig.ra ***** viene indicata come ***** – per approfondimenti si rimanda al precedente Cap. Sez. I: *Controllo preliminare*.

Confini

In base alla relativa planimetria catastale, l'appartamento confina con vano scala e pianerottolo comuni, ragioni ***** o suoi aventi causa, via del Veronese e vuoto su corte comune; salvo se altri.

In base alla relativa planimetria catastale, la cantina confina con ragioni ***** o suoi aventi causa, corte comune, ragioni ***** o suoi aventi causa e ragioni ***** o suoi aventi causa; 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'abitazione ed una cantina posti all'interno di un maggiore fabbricato residenziale ubicato nel comune di Modena (Mo), in via del Veronese n. 44, nella zona sud-ovest della città ed all'interno del quartiere Buon Pastore, in prossimità delle principali arterie viarie locali costituite da via Giardini e viale Amendola.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, presenta struttura in muratura con prospetti intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate con struttura in latero cemento e sovrastante manto in coppi.

L'edificio sorge al centro di un piccolo lotto di forma rettangolare ed è dotato di stretta corte perimetrale tramite la quale si accede alle cantine, poste in piccolo corpo separato sul retro del fabbricato residenziale.

L'immobile presenta parti comuni pavimentate in graniglia di marmo, pareti intonacate e tinteggiate con rivestimenti in pannelli di legno al piano terra; il compendio non è servito da ascensore ma è presente monta scale.

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da un appartamento, posto al piano terzo ed identificato dall'interno 13, composto da ingresso, pranzo, cucinotto, disimpegno, due camere e bagno; oltre a cantina al piano terra.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in ceramica nel cucinotto e nel bagno, nonché di carta da parati in una parete di soggiorno e camera grande.

Pavimenti in piastrelle di ceramica.

Porte in legno tamburato, in parte con specchiature a vetri ed in parte con specchiature cieche; portoncino d'ingresso del tipo blindato.

Finestre con telai in pvc e doppi vetri ad eccezione del cucinotto ove è presente telaio in legno e vetro singolo; avvolgibili in pvc.

Bagno dotato di elementi in vetrochina con miscelatori mono comando.

Impianto elettrico principalmente sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo tramite radiatori in alluminio (caldaia non ispezionata); acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico posto nel soggiorno.

Impianto di condizionamento dell'aria.

Impianto citofonico presente ma non funzionante.

La cantina non è stata ispezionata stante l'assenza delle relative chiavi.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti presenti ma si ritiene che gli stessi **non siano conformi** all'attuale normativa.

I beni in esame si presentano complessivamente in un mediocre stato di conservazione.

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.

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 $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Appartamento	mq	61,00
Cantina in ragione del 50%	<u>mq</u>	<u>2,20</u>
Totale superficie commerciale	mq	63,20

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

Cucinotto	mq	2,85
Pranzo	mq	8,40
Camera 1	mq	15,88
Camera 2	mq	11,80
Disimpegno	mq	1,40
Bagno	mq	4,75
Cantina	mq	4,00

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 antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Modena ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 621/1953** del 31.07.1953 per *costruire un fabbricato per abitazione civile* e successiva variante in data 06.11.1953 con conseguente ottenimento di relativa **abitabilità e servibilità n. 24748** del 26.11.1953
- **Autorizzazione edilizia n. 2548/1992** in data 04.09.1992 relativa ad *opere di manutenzione straordinaria per rifacimento impianti, bagni cucine.*

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 **sostanziale coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto** ad eccezione di lievi differenze nelle dimensioni interne dei locali e nel posizionamento di porte e finestre che si ritengono però rientrare nelle tolleranze esecutive.

Si rileva inoltre la presenza di una scala esterna, sorgente sul cortile comune e che permette di accedere al vano scale a livello del piano ammezzato; si precisa che di tale manufatto non vi è traccia negli elaborati tecnici reperiti. Trattasi eventualmente di difformità il cui onere di regolarizzazione si presume dovrà essere posto a carico del condominio.

Si rileva inoltre la **manca di coincidenza dello stato di fatto rispetto alla planimetria**

catastale poiché quest'ultima è riferita ancora al progetto originario del luglio 1953 e non alla successiva variante del novembre 1953⁴. Tali difformità non alterano la consistenza e quindi la rendita catastale dei beni ma potranno comunque essere regolarizzate mediante la presentazione di aggiornamento con procedura docfa.

Delle suddette circostanze si terrà prudentialmente 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 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.

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 nella disponibilità del Sig. ***** che ne deteneva le chiavi senza alcun titolo opponibile alla procedura.

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*

⁴ In estrema sintesi, le difformità rilevate sono le seguenti: mancata rappresentazione di una finestra nella camera grande; errato posizionamento della porta di accesso al cucinotto; lieve diversa conformazione e dimensionamento della camera grande; anche il dimensionamento della cantina non appare coerente con lo stato legittimato.

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 non è stato possibile reperire informazioni circa le spese medie di gestione ordinaria dei beni né circa l'eventuale sussistenza di pendenze verso il condominio.

Si segnala infine che lo scrivente ha richiesto informazioni all'amministratore di condominio in data 17.12.2024, 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.

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:

Appartamento e cantina - € 475,00 x 12 mesi € 5.700,00

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:

- € 1.350/mq di SC per l'appartamento e la cantina

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.

Lotto	Quota	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
1	1/1	Appartamento e cantina	156	95 96	3 11	85.320,00 €
Valutazione parziale						85.320,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-4.266,00 €
A detrarre, 5% per difformità (scala esterna + plan. catastale)						-4.266,00 €
Valutazione parziale						76.788,00 €
VALUTAZIONE FINALE						77.000,00 €
Quota di 1/2 in capo al Sig. *****						38.500,00 €
Quota di 1/2 in capo alla Sig.ra *****						38.500,00 €