

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

PROCEDENTE: "*****"

contro

ESECUTATO: *****

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 18/02/2025 nominava lo scrivente geom. Luca Gianfreda, con studio in Modena alla Via Agnini n. 180/1, Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, previa accettazione dell'incarico effettuata dallo scrivente C.T.U. in data 24/02/2025.

SEZIONE. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente CTU, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato quanto segue:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- la corretta e completa identificazione catastale del bene pignorato e perfetta identità tra il bene come descritto nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.:

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione:

- visure catastali;

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

N. 24/2024

R. G. ESEC.

Udienza

17/06/2025

- elenco ispezione iscrizioni/trascrizioni.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'incaricato IVG *****e del sig. ***** (occupante l'immobile senza titolo), in data 12 maggio 2025.

SEZIONE. II QUESITI

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

La proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione risulta così indicata:

- proprietà *****, nata a *****.

La procedura esecutiva promossa da “*****” contro ***** ha per oggetto il pignoramento della piena proprietà del seguente immobile:

- *porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di Modena, Via Arenzano, angolo Via Genova e Via Camogli, costituita detta porzione esattamente da un locale al piano terra, ad uso negozio, con retro e servizio igienico, avente accesso dai civici nn. 29 e 31 di Via Arenzano, il tutto in unico corpo confinante con Via Arenzano, con ingresso e vano scala condominiale e con ragioni *****, salvo altri. Attualmente identificato nel Catasto Fabbricati di Modena al foglio 176 particella 71 sub. 187 – Via Arenzano n. 29 – Cat. C/1 – cl. 10 mq. 71 R.C. € 1.529,07.*

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

Sulla scorta di quanto esposto nella relazione, si è in presenza di un unico lotto così riassumibile:

Lotto unico – Locale ad uso negozio

*“Locale ad uso negozio al piano terra, facente parte di un condominio, ubicato nel Comune di Modena alla via Arenzano nn. 29-31, composto nella maggiore consistenza da un unico ambiente oltre retro e bagno. Il locale sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 80,00 circa. Il locale confina a nord con area condominiale, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con Via Arenzano e ingresso e vano scala. Il locale è censito nel N.C.E.U. Comune di Modena al foglio 176, particella 71, sub. 187, Via Arenzano n. 29-31, p. T, cat. C/1, classe 10, consistenza 70 mq., Rendita Euro 1.529,07. L’accesso al locale avviene direttamente dalla via Arenzano”.*

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

Locale ad uso negozio al piano terra facente parte di un fabbricato condominiale composto da più unità immobiliari aventi destinazioni residenziali ai piani superiori e locali commerciali al piano terra, ubicato nel Comune di Modena alla via Arenzano nn. 29-31, avente un’altezza interna di mt. 3,00, composto nella maggiore consistenza da un unico ambiente, oltre ambiente retrostante e bagno.

Il locale sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 80,00 ed una superficie netta di mq 70 circa.

Il locale al piano terra di un fabbricato condominiale avente la struttura in cemento armato, è in buone condizioni manutentive e presenta pavimenti in ceramica; murature intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in ceramica nel bagno; impianto elettrico, impianto termo-sanitario centralizzato e climatizzatore, infissi in anticorodal e n. 2 saracinesche.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Modena, presso l'Ente Pubblico sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 320/64 del 22/03/1965 (prat. n. 1394/65 – prot. IG. N. 162/64) e successive varianti cui è seguito rilascio di abitabilità a partire dal 30/11/1968 (prot. gen. 8578) e certificazione del Sindaco in data 05/12/1970;

- Pratiche 1535/2022 e 1536/2022 l'intero condominio (manutenzione straordinaria SUPERBONUS).

Nel corso del sopralluogo si sono riscontrate delle tramezzature interne in cartongesso nonché un vano porta di collegamento con la restante proprietà di

Tali difformità dovranno essere rimosse, ripristinando lo stato legittimato.

Del costo (presumibilmente pari ad € 5.000,00 considerando i lavori di demolizione delle pareti, chiusura del vano porta e rifiniture conseguenti) se ne terrà conto nella determinazione del valore dell'immobile.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

A seguito delle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo, nonché verificando quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Modena e del Catasto, si è riscontrata la seguente superficie commerciale:

Lotto Unico

- locale	mq. 80,00 x 100%	mq. 80,00
----------	------------------	-----------

<u>Totale superficie commerciale Lotto Unico</u>	<u>mq. 80,00</u>
---	-------------------------

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- ✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) all'immobile oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;
- ✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;
- ✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e l'immobile oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto della tipologia di immobile (locale commerciale), dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, delle difformità riscontrate e del costo per eliminarle, e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene) determina come segue il valore di mercato dell'immobile:

- Superficie commerciale locale	mq 80,00
- Valore di mercato fabbricati/mq	€ 1.700,00/mq
(Valori OMI min. € 1.050,00/mq max. € 2.050,00/mq)	
- Valore fabbricati	€ 136.000,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 136.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata

garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene.

Inoltre si deve tenere conto degli oneri necessari a ripristinare lo stato legittimato dalle difformità riscontrate (presumibilmente pari ad € 5.000,00 considerando i lavori da svolgersi).

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10% e degli oneri predetti, in arrotondamento, ammonta ad € 117.400,00

- Valore di mercato "arrotondato": € 117.400,00

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

LOTTO UNICO

*"Piena proprietà di locale ad uso negozio al piano terra, facente parte di un condominio, ubicato nel Comune di Modena alla via Arenzano nn. 29-31, composto nella maggiore consistenza da un unico ambiente oltre retro e bagno. Il locale sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 80,00 circa. Il locale confina a nord con area condominiale, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con Via Arenzano e ingresso e vano scala. Il locale è censito nel N.C.E.U. Comune di Modena al foglio 176, particella 71, sub. 187, Via Arenzano n. 29-31, p. T, cat. C/1, classe 10, consistenza 70 mq., Rendita Euro 1.529,07. L'accesso al locale avviene direttamente dalla via Arenzano.*

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; l'immobile, realizzato a seguito di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di

Modena, è conforme allo stato dei luoghi fatta eccezione per delle tramezzature interne e per un vano porta di collegamento ad unità adiacente che saranno eliminate al fine di ripristinare lo stato legittimato. Di tali interventi, si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

- Valore di mercato: € 117.400,00

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

Alla data di sopralluogo (12/05/2025) l’immobile è occupato senza titolo dal sig. *****

Da quanto emerge dalla certificazione ipotecaria-catastale allegata al fascicolo, la proprietà dell’immobile è così pervenuta all’esecutata:

- quota ½: TRASCRIZIONE del 28/07/2001 - Registro Particolare 13296 Registro Generale 20041 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 62463 del 02/07/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- quota ½: TRASCRIZIONE del 09/12/2015 - Registro Particolare 19354 Registro Generale 27889 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 39959/12770 del 03/12/2015 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Nel seguito vengono riportate le formalità pregiudizievoli che emergono dalla certificazione ipotecaria-catastale allegata al fascicolo e riconducibili all’esecutata:

- ISCRIZIONE del 20/01/2005 - Registro Particolare 543 Registro Generale 2050 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 64517/8051 del

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/I – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

28/12/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE

A GARANZIA DI MUTUO

- ISCRIZIONE del 06/08/2013 - Registro Particolare 2418 Registro Generale 17150 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 37959/11671

del 23/07/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 15/03/2023 - Registro Particolare 1052 Registro Generale 7329 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Reper-

torio 7252/2022 del 24/11/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 13/06/2023 - Registro Particolare 2642 Registro Generale 17201 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-

RISCOSSIONE Repertorio 3856/7023 del 12/06/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

- TRASCRIZIONE del 30/01/2024 - Registro Particolare 2019 Registro Generale 2692 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL

TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 8129/2023 del 09/01/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE del 02/10/2024 - Registro Particolare 4527 Registro Generale 27994 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 64517/8051

del 28/12/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO

Le spese fisse di gestione (utenze elettrica, riscaldamento, acqua, oneri condominiali) ammontano a circa € 5.000,00/anno.

Per quanto riguarda i costi condominiali, a seguito di richiesta inoltrata all'Amministratore di condominio "*****" la situazione debitoria dell'esecutata nei confronti del condominio (oltre al credito maturato ai fini della procedura in oggetto) è la seguente:

- Esercizio 2023/2024 = € 5.796,54 (di cui € 4.074,14 di spese legali)
- Esercizio 2024/2025 = € 1.947,21 (salvo conguaglio)
- Spese straordinarie per gestione Fondo speciale opere accessorie superbonus (bilancio non ancora chiuso) = € 3.543,60

In considerazione dell'occupazione senza titolo, si stima in € 600,00/mese il canone di locazione del locale.

QUESITO 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

L'immobile è pignorato per l'intero.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Estratto di mappa catastale;
- Elenco ispezioni ipotecarie aggiornato all'attualità;
- Fotografie immobile;
- Istanza liquidazione compensi.

CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fos-



se ritenuto necessario.



In fede.

Modena, 17/05/2025

geom. Luca Gianfreda



geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

