Dott.Ing.Roberto Ferrari - Via Baccelli,44 - Modena -Tel.059340.999 - Fax 059-35.00.49
Mail ing.ferrari1954@libero.it *Pec* roberto.ferrari4@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°254/2023

Promosso da

PROCEDENTE Creditore: XXXXXX XXX Xxx–Avv. Xxxxxxxxx Xxxxxxx

Contro

DEBITORI ESECUTATI: XXXXXXX'X XXXXXXXXXXX Xxx-Avv. Xxxxxxxx Xxxxx

*****

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Umberto Ausiello, con decreto in data **20/05/2024** nominava esperto estimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data **25/05/2024** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE
L'esperto stimatore, in collaborazione con il custode, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:
- ***la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene ;***
- *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, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie ;*
- ***la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567****, co. 2, c.p.c. (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte esecutata);*
- *deve acquisire, ove ritenutolo necessario, in via integrale* ***l'atto o***

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato
- Acquisisca, quindi, ***le visure catastali aggiornate all'attualità****;*
Indichi ***tutti i passaggi di proprietà*** *relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.*
Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, ***l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni*** *(pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel* ***ventennio*** *(creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);*
Dia indicazione dell'esistenza di ***eventuali comproprietari dell'immobile****, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).*
Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, ***proceda d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario ad effettuare l'accesso all'immobile****, onde rispondere ai seguenti quesiti.*
SEZ. II QUESITI
QUESITO n. *1:* ***identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.***
L'esperto deve precisare quali siano i ***diritti reali*** *(piena-intera o nuda proprietà,usufrutto o quote) ed i* ***beni oggetto del pignoramento****.*
In ordine al primo profilo ***(diritti reali pignorati)*** *l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo* ***(beni pignorati)****,in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere nella descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).*
Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di ***espropriazione per pubblica utilità****, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).*
In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla ***formazione*** *– sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi –* ***di uno o più lotti per la vendita****, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno* ***tre confini*** *ed i* ***dati di identificazione catastale*** *(con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

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

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima.

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

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALL.A alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).

L'esperto deve procedere, poi, alla ***DESCRIZIONE ANALITICA*** *di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.*

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, *indicando:*

- ***l'epoca*** *di realizzazione dell'immobile;*
- *gli estremi esatti del* ***provvedimento autorizzativo*** *(C.E-P.d.C.Scia);*
- *la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.
Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.
Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le ***difformità*** *tra la* ***situazione reale dei luoghi*** *e la* ***situazione riportata nella planimetria di progetto****.*
Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:
- *deve procedere alla* ***sovrapposizione della planimetria*** *dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;*
- *nel caso di riscontrate difformità:*
  - *deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*
  - *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

In caso di ***opere abusive*** *l'esperto procederà come segue:*
anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001e gli eventuali costi della stessa;
in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione ***di istanze di condono*** *(sanatoria c.d. speciale), precisando:*
- *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*
- *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*
- *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*
- *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*
- *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra*

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

*i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

*ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

*iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003** convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).***

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

*Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (**allo stato l'acquisizione del l'APE non è prescritta dalla normativa regionale dell'Emilia-Romagna per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento**).*

Proceda, alfine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c:

- ***la valutazione del valore di mercato dei beni,** indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, **l'abbattimento forfettario per la differenza***

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore),

- ***il valore finale del bene*** *(con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.*

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

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

*1. **lo stato di possesso dei beni** con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)*

*2. 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; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);*

*3. l'esistenza di **formalità, vincoli, o oneri**, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 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;*

*4. **l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione** o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il*

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

QUESITO n. 4: *Nel caso d'immobile pignorato PRO QUOTA:*
Nel caso in cui l'immobile si sottoposto a ***pignoramento pro-quota*** *,muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari esecutati e non esecutati:*

- *Verifichi se è possibile disporre la* ***separazione in natura della quota pignorata*** *(solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia "comodamente" divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari;*
- *Proceda in caso contrario,* ***ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile*** *,anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.03/06/1940,* ***alla stima per intero*** *,precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari esecutati e non esecutati.*

Al sottoscritto era inizialmente concesso il termine del 10/11/2024 per il deposito in Cancelleria della relazione; successivamente, causa impedimento del giudice per l'udienza del 10/12/2024, viene differito il procedimento all'udienza del 06/05/2025.

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

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, esaminata la documentazione prodotta agli atti, eseguito il sopralluogo in data **10/10/2024** alla presenza di un incaricato dell'IGV, è in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi del seguente bene immobile in piena proprietà alla Xxxxxxx'x

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Xxxxxxxxxxx X.x.x., debitrice esecutati, per la quota di 1/1:

- Villetta al piano T-Primo-Secondo con annessa autorimessa ed area cortiliva in parte esclusiva ed in parte condivisa con altra proprietà, in un fabbricato composto da n°4 villette in quadrato, ad uso civile abitazione posto in Comune di Carpi, via Tamigi n°7:

DOCUMENTAZIONE ex art.567 c.p.c.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente : "*decorso il termine di cui l'art.501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito....allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ;tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari..*";

Sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza e a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti, ai sensi dell'art.567 c.p.c., nel momento in cui, per il bene pignorato, sono prodotti la certificazione storica ventennale del notaio in Perugia dott. Xxxxxxx Xxxxxx e l'estratto di mappa catastale.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

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

-**compravendita**: pervenne all'esecutata Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

con sede a Xxxxxxxxx (MO) , rappresentata da legale rappresentante pro tempore Sig.ra Xxxxxxxxx Xxxxxxxx, nata il a Xxxxx C.F: §§§§§§§§§§§§§§§§ in piena Proprietà con rogito del notaio Xxxxxxxx Xxxxx in Carpi (MO) in data **04/05/2007** rep.n.32850/8675 e **trascritto il 08/05/2007 al n°9986** di formalità, dalla X X.X. con sede in Carpi (MO) per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

-**Atto notarile pubblico di fusione di società** per incorporazione a rogito notaio Dott. Xxxxx Xxxxx in Carpi, del 03/12/2003 rep.97070/17167, trascritto presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di pubblicità immobiliare di Modena, il 22/12/2003 al n°22301 di formalità; favore: X.X.X. Xxxxxxxxxx› sede di Carpi (MO) per diritti di 1/1 di piena proprietà; contro Xxxxxxx sede di Carpi (MO) per diritti di 1/1 di piena proprietà.

-**Atto notarile pubblico di Conferimento di beni** in società a rogito Dott. Xxxx Xxxxxxx, notaio in Modena, del 05/03/1987 rep.13552/2649, trascritto presso L'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità immobiliare di Modena il 21/05/1987 al n°5984 di formalità; favore: Xxxxxx› sede di Carpi (MO) per diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: Xxxxxxxxx Xxxxx per diritti di ½ di piena proprietà, Xxxxxxxxxx Xxxx per diritti di ½ di piena proprietà.

-**ipoteca volontaria N.4336 RP e n°16899 RG del 08/05/2007** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 1.071.000,00 di cui € 630.000,00 per capitale; durata 20 anni come da atto notarile pubblico a rogito Xxxxxxxx Xxxxx, Notaio in Carpi (MO) in data 04/05/2007

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rep.n.32851/8676 a favore di Xxxxx-Xxxxx: con sede in Xxxxxx via C.F.§§§§§§§§§§§, contro Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x con sede in ;

-**ipoteca** **N.3190 del 11/07/2018** per € 350.267,20 di cui € 175.133,00 di capitale; , in data 10/07/2018 rep.n.2104/7018 a favore di

contro Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x con sede in ;

-**pignoramento immobiliare : RP N°23584 del 07/11/2023** a favore di Xxxxxxx XXX con sede C.F.§§§§§§§§§§ (richiedente Xxxxxxxxx Xxxxxxxxxx C.F.§§§§§§§§§§§§§§§§ contro Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x sede di Xxxxxxxxx C.F.§§§§§§§§§§§, Pubblico Ufficiale :UNEP presso il Tribunale di Modena,C.F.80012490365 in data 12/10/2023 rep.n°6317.

DESCRIZIONE CATASTALE – QUESITO 2

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Carpi (B819) – Catasto fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio146 Particella 127 **Sub.1**- Via Aldo Moro Esterna n°07 (*ora via Tamigi n°07*) - Piano T/1/2 categoria **A/7**, Classe 5 Vani 6- Rendita € 759,19- Sup. catastale totale m²108; totale escluse aree scoperte m²99; totale intestati n°1:

Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x. C.F.§§§§§§§§§§§ prop. per 1/1;

- Foglio 146 Particella 127 **Sub.2**- Via Aldo Moro Esterna n°05 (*ora*

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

via Tamigi n°05) – Piano T categoria **C/6**, Cl.1 Consistenza 13 m²- Rendita € 31,56- Sup. totale m²13 ; totale intestati n°1:

Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x. C.F.§§§§§§§§§§§ prop. per 1/1;

- Foglio 146 Particella 127 **Sub.4**- Via Aldo Moro Esterna n°05 (*ora via Tamigi n°05*) – Piano T categoria **C/6**, Cl.4 Consistenza 13 m²- Rendita € 50,35- Sup. totale m²15 ; totale intestati n°1:

Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x. C.F.§§§§§§§§§§§ prop. per 1/1;

L'ubicazione e la consistenza del bene pignorato sono rappresentate nelle copie dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali (vedi All.C da pag.07 a pag.15); dalla consultazione effettuata degli atti catastali attuali, vi è la corrispondenza nell'identificazione (Comune, via , foglio, mapp. sub).

La planimetria catastale dell'autorimessa e dell'unità A/7è corrispondente al rilievo per l'ubicazione e rilievo (vedi documentazione fotografica All. A).

Non si riscontrano variazioni alle planimetrie.

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla relazione storica ventennale prodotta in atti, emerge che il bene pignorato è attualmente di Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x. C.F.§§§§§§§§§§§ prop. per 1/1 (debitrice esecutata) per le quota di 1/1.

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x. C.F.§§§§§§§§§§§ prop. per 1/1, a seguito atto di compravendita del 04/05/2007 rep.n°32850/8675 a rogito Notaio Dott. Xxxxxxx Xxxxx in Carpi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 08/05/2007 n.9986 con il quale acquistavano dalla X X.X. Xxxxxxxxxxx S.p.a. sede di Carpi (MO).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile alla data del sopralluogo del 10/10/2024 risulta essere occupato

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dalla Sig.ra Xxxxxxx Xxxxxxxx in forza del "Contratto di Comodato d'uso Gratuito Immobile" del 01/02/2020, registrato in data 04/3/2020 al n°1290, dove Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x. C.F.§§§§§§§§§§ prop. per 1/1 con sede legale in Xxxxxxxxx (MO) , nella persona del suo legale rappresentante Sig.ra Xxxxxxxxx Xxxxxxxx, concedeva in Comodato d'uso gratuito gli immobili descritti dal 01/02/2020 al 01/02/2024 con l'impegno di liberare l'immobile su richiesta anche dell'Autorità Giudiziaria (v.All. C pag.49-51).

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

VILLETTA A/7, (identificata con la lettera "C" vedi pag.2 All.C) posta al piano Terra/primo e secondo, con altra unità immobiliare "A" sul lato Est civico n°5(vedi All.C pag.02 e 03) e sul lato Sud con l'unità speculare "D" civico n°9 e sul lato Nord con l'area cortiliva di accesso all'autorimessa ed al civico n°5.

AUTORIMESSA al piano Terra con area cortiliva sul lato Nord del fabbricato, altra proprietà sul lato Est e stessa proprietà lato Sud ed Ovest .(vedi All.C pag.03).

CONFORMITA' EDILIZIA – QUESITO 2.1

Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito sulla scorta del **-Permesso di costruire** Pratica Edilizia 708/2007 rilasciata il **22/06/2007** e ritirata il 23/07/2007 per " Costruzione di villetta quadrifamiliare" Lotto 15/16 Comparto C7 Via Moro Aldo Esterna n°56/G; Permesso di Costruire rilasciato a Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxxx X.x.x. sede a Xxxxxxxxx (MO C.F.§§§§§§§§§§, a nome di Xxxxxxx Xxxxxxx ivi residente C.F.§§§§§§§§§§§§§§§§

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Comunicazione inizio lavori del 24/07/2007 Impresa esecutrice "Xxxxxxxx di Xxxxxxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxxxxxx C.F.§§§§§§§§§§§ con sede in Xxxxxxxxx (MO) (v.All. C pag.20);

-**Variante** in corso d'opera **D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività) n°1852/2008** rilasciata il 13/11/2008 con Prot.n°54552 per "Modifiche progettuali";

-Denuncia dei lavori opere in c.a. in data 15/12/2008 prot.n°59859; comunicazione completamento strutture del 15/12/2008 prot. n°59864; collaudo strutture del 15/12/2008 prot.n°59873

-Comunicazione di fine lavori del **30/05/2009** prot.27296

-Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n°770/2009 (All.C pag.40-41) rilasciato il 24/12/2009 prot.gen.27298/2009;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati della villetta e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato non presenta difformità planimetriche e prospettiche, salvo differenze minime in cm. nei bagni dovute allo spessore del rivestimento ceramico.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE- QUESITO 2

Il bene pignorato si trova all'interno di un fabbricato con quattro unità, posto ad Ovest del Comune di Carpi Via Tamigi n°7, in zona residenziale (All.B foto n°39); il fabbricato ha la caratteristica tipologica di unità immobiliari con accessi indipendenti: si accede alle singole unità dell'edificio dal fronte strada tramite corsia pedonale e carrabile, pavimentata con autobloccanti (foto n°4-5-7) ed alla autorimessa tramite corsia carraia sul lato Nord, anch'essa pavimentata con autobloccanti cementizi (foto n°7); si accede alla corsia carraia direttamente da Via Tamigi tramite cancello carraio sagomato,scorrevole motorizzato e telecomandato (v.foto n°1); è consentita

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

la sosta e il parcheggio delle autovetture sul fronte strada.

Le strutture dell'edificio sono a telaio in c.a. con una parte in muratura di tamponamento spess.cm.42 composta di blocchi termoisolanti ad incastro spess.cm.20 intonacato + isolante poliestere cm.6 e mattone faccia a vista esterno spess. cm.12 (lati nord e sud) ed una parte fronte strada e retro intonacata di spess.cm.41 con blocchi termoisolanti 20+6 isolante+ blocco 12; la muratura divisoria interna tra le unità, spess. cm.33, è composta da doppio blocco termoisolante intonacato 12+12 ed interposto isolante spess.cm.4 pannello lana di vetro + polistirene cm.2 ; la muratura che delimita le autorimesse spess. cm.25 con doppio blocco termoisolante intonacato cm.8+8 con interposto isolante polistirene cm.6; i solai di piano e di copertura a due acque su livelli diversi, sono in laterocemento. Canali di gronda e copertine varie in lamiera preverniciata e discendenti pluviali esterni alla muratura. Le facciate sono in parte intonacate ed in parte con mattoni faccia a vista. Balconi/terrazzi con solette in c.a e parapetti in mattoni faccia a vista, sono sagomati con inserita una parte in ringhiera metallica e copertine in marmo (v.All. B foto dalla n°1 alla n°9).

Unità immobiliare A/7 sub 1: è posta al piano terra, primo e secondo del civico n°7, vi si accede tramite cancelletto pedonale dalla Via Tamigi, sostenuto da colonne e muro in mattoni a faccia vista; su una colonnina è inserito il citofono.(foto.n°4).

La villetta è suddivisa al piano terra da ingresso diretto su pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno da cui si accede alle scale, al ripostiglio sottoscala, all'autorimessa e bagno; tramite vano scala si accede al :

-piano primo composto di n°2 camere da letto, con accesso diretto a balconcini, quello a Nord suddiviso con parete in mattoni faccia a vista con

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'unità "A" (v.foto n°10-13) e al bagno;

-piano secondo ad uso sottotetto e disimpegno con accesso a terrazza aperta a copertura dei vani camera e bagno del piano primo (vedi All.C da pag.3-4)

Il piano Terra ha un'altezza interna di ml.2,70, esclusa l'autorimessa controsoffittata ad altezza ml.2,60; piano primo altezza ml.2,70 e secondo variabile da ml.2,84 a ml.1,94.

La porta d'ingresso è del tipo a portafinestra di legno con vetrocamera di 15 mm. e con scuro esterno in doghe verticali in legno accostate, come gli scuri delle finestre (v.foto n°31) con zanzariere. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia e protetto e sezionato da interruttori differenziali (v.All.C pag.n°43-44 conformità); impianto televisivo con antenna singola indipendente in copertura (v.foto n°6-23).

-PIANO TERRA: il pavimento del pranzo-soggiorno, angolo cucina, disimpegno ed autorimessa è in materiale ceramico formati diversi ad incastro (foto n°19-25-26),angolo cottura con rivestimento ceramico zona cottura. Il bagno con w.c. cassetta ad incasso, bidet e lavabo ha le pareti rivestite in materiale ceramico formato rettangolare all'altezza di ml.2,30 con torello intermedio e cornice finale; il pavimento bagno 20x20 in diagonale (foto n°28-29).

-PIANO PRIMO: le camere da letto sono pavimentate con materiale ceramico a formati diversi posato ad incastro e battiscopa in legno (v.foto n°30-32); il bagno è dotato di w.c. con cassetta ad incasso, bidet, mobile lavabo e doccia con box, con pareti rivestite con materiale 20x20 a due colori ed altezza ml.2,30 con listello intermedio e cornice finale, posate

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ortogonali (foto n°33-34 e 35); pavimento bagno 20x20 posato in diagonale.

I pavimenti dei due balconi sono in ceramica 15x15 posata ortogonale (foto n°10-11-12).

-PIANO SECONDO: il piano secondo sottotetto, in uso come camera, con pavimento in materiale ceramico come ai piani terra e primo (foto n°38).

Dal disimpegno si accede alla terrazza aperta con pavimento in ceramica 15x15 ortogonali (v.foto n°14-15-16).

La scala interna d'accesso ai vari piani è rivestita in marmo tipo botticino nelle pedate (cm.28), alzate (cm.17) e battiscopa; la scala è protetta da ringhiera in metallo e corrimano in metallo (v.foto n°24-25); .

Le porte interne sono del tipo in legno laccate bianche e maniglie d'ottone (foto n.30 e 32).

I serramenti esterni sono realizzati in legno massello con vetrocamera di 15.mm in buono stato; oscuri esterni in legno massello a doghe verticali; i serramenti sono battenti su bancali e soglie in marmo.

Il riscaldamento è indipendente a pavimento con caldaia alimentata a gas posta all'esterno nella terrazza (v. foto n°36-37).

Nella terrazza al secondo piano vi sono n°2 macchine per la climatizzazione (foto n°14-15) con split distribuiti nei vari ambienti (foto n.20-32-38).

Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da considerarsi buono.

L'autorimessa Sub 1: di pertinenza si trova al piano terra; è accessibile dalla corsia carrabile pavimentata con autobloccanti (a cui si accede tramite un cancello motorizzato e telecomandato su via Tamigi) tramite portone

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

basculanti con struttura in acciaio verniciato e rivestimento esterno in legno sagomato e verniciato verde e doghe orizzontali all'interno, larghezza ml.2,45 x h2,60. Dall'autorimessa si accede al disimpegno zona giorno fronte scala tramite porta di acciaio REI. Il pavimento è in ceramica di formati diversi come in soggiorno, con pareti intonacate e tinteggiate colore bianco e controsoffitto (foto n.7-18-19); l'impianto elettrico d'illuminazione è sottotraccia; sul lato interno vi è un angolo con lavatoio e attacco idrico per lavatrici.(v. All.B foto n°19).

SERVITU'

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

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – QUESITO 3

In seguito a formale richiesta, non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale

PIGNORAMENTO PRO QUOTA – QUESITO 4

Il compendio di pignoramento non è comodamente divisibile, pertanto la stima sarà per l'intero compendio, con la quota di 1/1per la proprietà.

SUPERFICI COMMERCIALI – QUESITO 2.1

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate direttamente o dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, (che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne e di ½ dei terrazzi/balconi in parte coperti e 35% terrazzi scoperti, 60% autorimesse collegate ai vani principali, 75% mansarda/sottotetto con hm 2,40, ½ delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari, 10% area cortiliva/giardino fino a 25 m²+5% sup. oltre i 25 m²) sono (vedi rilievi All.C da pag. n°3 e 4) :

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-Villetta P.T/1 (sub1) : m²(40,07+52,82) = **m²92,89** + balconi primo piano m²(8,69 + 5,52) = 14,21 x 0,5) = **m²7,11**+ terrazza scoperta secondo piano (20,83 x 0,35) = **m²7,29** + 2°piano m²(21,52 x 0,75) = **m²16,14**

totale **Sc.= m²123,43**

-Autorimessa P.T.(sub 4): m² 15,00 considerata al 60% in quanto collegate ai vani principali: **Sc.= m² 9,00**

-Posto auto di pertinenza : m²13,00 x 0,25 = **Sc.= m² 3,25**

-Area cortiliva esclusiva di circa m² 38,05-13,00 posto auto = m²25,05 x 0,10=(vedi All.C pag.27) Totale **Sc.= m²2,50**

- Area cortiliva in comune con civico n°5 di circa m²63,23 x 0,10 = m² 6,32 m²6,32 x 0,5 = totale **Sc.= m²3,16**

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si tratta risulta m² 141,34 e per arrotondamento **m² 141,00.**

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI – QUESITO 2.1

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per **comparazione**, che permette di calcolare il prezzo a cui il bene potrebbe essere venduto.

Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati venduti in un recente intervallo di tempo. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 10/10/2024, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di finiture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerando che la superficie commerciale degli immobili, calcolata precedentemente, è di **m² 141,00**, risulta che:

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Villetta al piano terra/primo e secondo con autorimessa al piano T e posto auto:

STIMA Vc= m²141 x €/m² 1.700,00 = € 239.700,00

Per la valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa del valore di cui sopra, dovuta:

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€ 239.700,00 x -4% = **€ - 9.588,00**

TOTALE VALORE	**= € 230.112,00**

LOTTO UNICO –PREZZO BASE D'ASTA

Della villetta indipendente P.T/1°/2° e autorimessa P.T e posto auto in Comune di Carpi Via Tamigi n°7, catastalmente distinta al Foglio 146 particella 127 sub 1-2-4, attualmente occupata con contratto di comodato gratuito scaduto il 01/02/2024 e pignorata con esecuzione Immobiliare **n°254/2023** del Tribunale di Modena promossa contro Xxxxxxx'x Xxxxxxxxxx valore a base d'asta per arrotondamento = **€ 230.000,00** (diconsi duecentotrentamilaeuro/00)

****

Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami.

Modena,18/04/2025 Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IN ALLEGATO ALLA PRESENTE :

- Allegato A Estratto sintetico
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Disegni Tecnici- Catasto-

Firmato Da: FERRARI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6ddc7258b6361cc10b0ff500c809e2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009