

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 330/2019

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Del Neso, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Modena al n° 2283 sezione A, con studio in Sassuolo (MO) in via Adda n 73/B, nominato esperto nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal GE Dott.ssa Alessandra Mirabelli

### PREMESSO

di avere ricevuto incarico con Provvedimento del GE in data 29/01/2020 e giuramento in data 07/02/2020 relativamente alla procedura esecutiva iscritta al n° E.I. 330/2019 per rispondere ai quesiti di seguito riportati.

*L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma CPC. All'esito di tale controllo preliminare:*

- *se per tutti i beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;*
- *se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;*
- *se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea,*



*segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.*

*Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, 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 del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

*2) una sommaria descrizione del bene;*

*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 registrati in data antecedente al pignoramento. 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 dell'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 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.*

*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.*



## ESPONE QUANTO SEGUE

### CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Il Codice di Procedura Civile all'art. 567 secondo comma cita testualmente "*il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad 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*"

Il CTU ha controllato che la documentazione di cui al periodo precedente è completa ed idonea in quanto risulta depositata agli atti la Certificazione Notarile redatta in data 15/10/2019 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA). Si procede pertanto ai successivi quesiti.

### DATI DI PIGNORAMENTO

L'Atto di pignoramento immobiliare, datato 03/07/2019, è stato redatto dagli Aavv. Marco Pesenti e Tiziana Allievi dello studio La Scala di via Correggio 43 20149 Milano, pec [marco.pesenti@milano.pecavvocati.it](mailto:marco.pesenti@milano.pecavvocati.it) e [tiziana.allievi@monza.pecavvocati.it](mailto:tiziana.allievi@monza.pecavvocati.it), elettivamente domiciliati presso l'Avv. Loredana Gazzetti in Corso Casalgrande n 16 a Modena, pec [loredana.gazzetti@ordineavvmodena.it](mailto:loredana.gazzetti@ordineavvmodena.it).

I beni pignorati, così come descritti nell'Atto di Pignoramento, consistono in *Piena proprietà \*\*\*\*\*: abitazione di tipo civile in comune di Marano sul Panaro, via Fondovalle n 2938, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 32, part. 313, sub. 18, categoria A/2, vani 4.*



## IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

### Ubicazione, Consistenza, Parti Comuni e Servitù

Le consistenze pignorate sono ubicate in via Fondovalle n 2938, località Casona, 41054 Marano sul Panaro (MO).

Ai fini di codesta perizia **le consistenze pignorate costituiscono un unico lotto immobiliare** come di seguito descritto:

**Appartamento al piano primo senza ascensore composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo.**

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal terrazzo di proprietà, posto ad est, al quale si accede dai percorsi pedonali ubicati al piano primo collegati a loro volta al vano scala.

Le unità pignorate fanno parte di un fabbricato in linea costituito da due piani fuori terra e da un interrato, ultimato nel 2001. Al piano terra sono ubicate attività commerciali mentre al piano primo, accessibile dal suddetto vano scala, si trovano le unità residenziali.

La facciata dell'edificio è intonacata e tinteggiata ad eccezione del prospetto est, rivolto verso la strada pubblica, dove al piano terra è costituita da travi e pilastri in c.a. faccia vista; la copertura è orizzontale.

Le parti comuni consistono nell'area cortiliva, in parte destinata a parcheggio, vano scala, connettivi pedonali al piano primo.

Le unità pignorate confinano ad est e ad ovest con l'area cortiliva comune, a nord con l'unità abitativa sub 17 di altre ragioni ed a sud con l'unità abitativa sub 19 di altre ragioni.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI:



## **Dati Catastali**

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio si è constatato che il lotto immobiliare è così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Marano sul Panaro:

- Foglio 32, particella 313, sub 18, cat A/2, classe 3, 4 vani, rendita € 320,20 via Fondovalle 2938, piano 1

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI:**

### **Verifica corrispondenza con dati riportati nell'Atto di Pignoramento**

C'è piena corrispondenza tra i beni identificati e descritti nei paragrafi precedenti e quanto descritto nell'Atto di Pignoramento. L'unica osservazione riguarda la quota di proprietà in capo a ciascuno degli esecutati che è pari ad 1 / 2 e non, come riportato nel pignoramento, di 1/1.

## **DESCRIZIONE DEI BENI**

Le unità pignorate sono costituite da un appartamento al piano primo senza ascensore composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con balcone, cucina, due camere, disimpegno e bagno.

I pavimenti sono in ceramica.

In corrispondenza dell'angolo cottura del soggiorno e nel bagno le pareti sono rivestite parzialmente in ceramica.

Le pareti, ove non rivestite in ceramica, ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Le porte interne sono in legno tamburato, infissi esterni in legno con vetro-camera ed avvolgibili esterni in pvc. Tutte le finestre sono dotate di inferriate.



Il terrazzo è contornato su tre lati da un muretto in mattoni faccia a vista alti circa 95 cm, pavimentato in piastrelle di ceramica.

È presente l'impianto elettrico, fognario e del gas. L'impianto di riscaldamento è autonomo costituito dalla caldaia, posizionata nel bagno, e da termosifoni.

Lo stato manutentivo è ottimo.

Come già descritto in precedenza le unità pignorate fanno parte di un edificio in linea. La facciata esterna dell'edificio è già stata descritta i precedenza.

Il vano scala è costituito da due rampanti con ringhiera in ferro, gradini in granito, pareti e soffitti tinteggiati.

I connettivi pedonali al piano primo sono dotati di un muretto con mattoni faccia a vista e pavimentati in ceramica.

rivestita di pannelli metallici verniciati di colore bianco in buono stato di conservazione.

Lo stato manutentivo della parti della facciata dell'edificio, del vano scala e dei connettivi è molto buono.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Dalla documentazione catastale la proprietà del lotto immobiliare appartiene per intero agli esecutati, \*\*\*\*\*, ad oggi entrambi residenti presso gli immobili pignorati.

Gli immobili sono occupati dagli esecutati.

Il CTU ha effettuato il sopralluogo di rito in data 13/11/2021.

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Dalle informazioni raccolte gli esecutati sono tra loro coniugati in regime di comunione dei beni.



## **ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, SPESE DI GESTIONE**

Non risultano 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.

Non risultano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalle informazioni raccolte relativamente alla gestione condominiale risulta quanto segue.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione è di circa € 550,00.

Non risultano spese straordinarie già deliberate.

Non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Per quanto riguarda gli aspetti legati alla gestione condominiale non risultano procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Gli oneri relativi alla gestione ordinaria dell'immobile per il prossimo biennio si stimano in € 1.100,00.

## **ESISTENZA DEGLI ISTITUTI DEL CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Data la natura dei beni pignorati questi aspetti non sono pertinenti.

## **PROVENIENZA DEI BENI**

Dalla documentazione catastale risulta che il lotto immobiliare è pervenuto agli attuali proprietari con:

- Atto di compravendita del 13/02/2004, rep n. 83480/26682, rogante dott



Mauro Smeraldi di Vignola, trascritto il 20/02/2004 al n. 4958/3394

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI, DICHIARAZIONE DI  
AGIBILITA' E/O CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI  
TERRENI**

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del comune di Marano sul Panaro è stato riscontrato che l'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione Edilizia prot. 6530 del 5/6/2000 pos 27/2000 presentata in variante rispetto alla Concessione pos 45/98, rilasciata per la costruzione di un fabbricato residenziale
- DIA di Variante del 27/01/2001 prot n 985
- Rilascio certificato di agibilità per silenzio assenso a seguito di domanda di agibilità del 27/3/2001 prot n 3158

Si precisa che lo stato edilizio legittimato è quello relativo alla DIA di Variante del 2001.

**PRESENZA DI OPERE ABUSIVE**

Nell'appartamento risulta modificata la posizione della porta di accesso al disimpegno dall'ambiente soggiorno-cucina. Tale modifica rientra nelle tolleranze di cui all'art. 19 bis comma 1bis Legge Regione Emilia Romagna n. 23 del 21/10/2004. Pertanto la modifica non costituisce abuso edilizio.

In ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co 5 DPR n. 380/2001 e di cui all'art. 40 co 6 L n. 47/85.

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**



La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto indicato dagli usi e costumi della Provincia di Modena:

- muri perimetrali esterni per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni calcolate per 1/2;
- murature interne calcolate per intero

e con i seguenti rapporti mercantili:

- locali di servizio (soffitte e cantine) = 0,33
- balconi e garage = 0,50;
- terrazze = 0,75
- posti auto = 0,25

Nel rispetto dei parametri sopra citati, sulla base delle misurazioni occorse in occasione del sopralluogo, con l'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso gli uffici comunali, è stata misurata la superficie commerciale col criterio della superficie interna lorda pari a:

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Appartamento piano primo	88,76	100%	88,76
Terrazzo	34,87	75%	26,15
<b>Totale</b>			<b>114,91</b>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE :  $\cong$  115,00 mq**

### STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del Valore di Mercato del lotto immobiliare sopra descritto, eventualmente ridotto sulla base di adeguamenti e correzioni di valore individuando in tal modo il Valore di Stima.

Il Valore di Mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può



essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, per determinare il Valore di Mercato del lotto immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione, della destinazione d'uso, dell'area urbana specifica dove è collocato l'edificio e dell'epoca di costruzione.

Sulla base di questi elementi sono stati analizzati i prezzi di compravendite aventi per oggetto immobili simili, avvenute negli ultimi anni nella zona dove è ubicato il lotto immobiliare e/o in zone assimilabili del territorio comunale, con prezzi desunti da indagini di mercato esperite presso operatori del settore e sulla base delle proprie conoscenze professionali nel settore.

Si espone di seguito il procedimento di calcolo per la determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Stima dei beni pignorati.

Superficie Commerciale: 115 mq

Valore unitario: 1.250,00 €/mq

Valore di Mercato: 1.250,00 €/mq x 115 mq = € 143.750,00

Adeguamenti e correzioni del Valore di Mercato:

<b>DEFINIZIONE VALORI</b>	<b>IMPORTI in Euro</b>
Valore di mercato	143 750,00
Riduzione 5% art 568 CpC	- 7 187,50
Riduzione oneri regolarizzazione urbanistica	
Riduzione stato uso e manutenzione	
Riduzione stato possesso	
Riduzione vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	



Riduzione presumibili oneri gestione ordinaria per un biennio	- 1 100,00
<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>135 462,50</b>

Pertanto, tenuto conto delle riduzioni di cui sopra e dell'arrotondamento del valore finale, considerando la valutazione a corpo e non a misura, il valore di stima del lotto immobiliare è pari ad Euro 135.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).

\* \* \*

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

**Sassuolo, 14 novembre 2021**

**IL CTU**

Ing Pasquale Del Neso

**Allegati:**

Documentazione fotografica

Piante stato legittimato DIA 27/1/2001 prot 985

Planimetria catastale

Estratto mappa catastale

Regolarità edilizia

