

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Modena

GIUDICE DELL' ESECUZIONE Dott.ssa Roberta Vaccaro

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

POST LEGGE 80 n° 11/2022

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

rappresentata da Avv. XXXXXXXXXXXXX (Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro

PARTE DEBITRICE: XXXXXXXXXXXXX (Cod. Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 11/04/2022 ha nominato lo scrivente ing. Giuseppe Scialabba, con domicilio professionale in Modena, via San Faustino n. 4, esperto estimatore, il quale ha prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione in cancelleria del Tribunale Civile di Modena in data 21 aprile 2022.

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato il sottoscritto esperto estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

La Nota di trascrizione Registro Generale n. 3386, Registro Particolare n. 2367 del 08/02/2022 **attesta:**

- l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare,
- la presenza di tutti gli immobili pignorati **nella circoscrizione del Tribunale di Modena,**

E' stata verificata:

- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e accertata la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. che ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione notarile del Notaio Antonio Trotta del Distretto Notarile di Pavia del 15 febbraio 2022 e aggiornata il 31 maggio 2023 con le trascrizioni nn. 13198/9557 e nn. 13199/9558 del 09/05/2023 (accettazione tacita di eredità).

Nella certificazione notarile in oggetto è compresa la **continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Nell'accesso agli atti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, effettuato in data 26 giugno 2023, il perito estimatore ha preso visione dell' Atto di compravendita **dei beni pignorati in favore del soggetto esecutato.**



L'atto di compravendita del 30 gennaio 2006 è stato registrato a Milano il 31 gennaio 2006 n° 10911T Atti Privati, trascritto a Modena il 3 febbraio 2006 N. RG 3534 N° Particolare 2229.

Nel predetto atto la parte acquirente, oggi parte esecutata, Sig.ra XXXXXXXX, cittadina XXXXXXXX, nata a XXXXX (XXXX) il XXXXXXXX dichiara di essere coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni e di accettare ed acquistare in proprietà personale ed esclusiva, una villetta con circostante area pertinenziale esclusiva e autorimessa al piano terra, da parte dei venditori Sigg. Mazzoli Tiziano (per la quota intera del diritto di usufrutto) e Mazzoli Titiana (per la quota intera di nuda proprietà).

Gli immobili in oggetto sono ubicati in Mirandola (MO), Frazione Quarantoli, Via Paltrinieri n. 4 e censiti al N.C.E.U di Mirandola al Foglio 54 Mappale 44 Subalterni 3 e 2 .

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, prima descritti, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono i seguenti:

- **Trascrizione n. 891/654 del 14 gennaio 1998, Raccolta n. 5708 - Scrittura privata di vendita di immobile urbano. I coniugi Mazzoli Tiziano e Van Herzele Simone Madeleine in regime di separazione dei beni, vendono ciascuno la propria quota di nuda proprietà degli immobili ubicati in Mirandola (MO), Frazione Quarantoli, Via Paltrinieri n. 4 e censiti al N.C.E.U di Mirandola al Foglio 54 Mappale 44 Subalterni 3 e 2 a Mazzoli Titiana**
- **Trascrizione n. 6961/4815 del 22 aprile 1993, Compravendita atto a rogito Notaio Di Maria Italo, Numero di repertorio 58826 del 7 aprile 1993 . I coniugi Mazzoli Tiziano e Van Herzele Simone Madeleine in regime di comunione dei beni, acquistano ciascuno per la rispettiva quota di 1/4 di piena proprietà, la quota di Mazzoli Liliana di piena proprietà di 1/2 degli immobili ubicati in Mirandola (MO), Frazione Quarantoli, Via Paltrinieri n. 4 e censiti al N.C.E.U di Mirandola al Foglio 54 Mappale 44 Subalterni 3 e 2. Si precisa che la rimanente quota di 1/2 sui predetti beni era già di piena proprietà di Mazzoli Tiziano.**
- **Trascrizione n. 8467/6284 del 8 maggio 1989, Denuncia di successione, Atto amministrativo del 20 aprile 1989, Numero di repertorio 77/132 Ufficio del Registro di Mirandola. Successione legittima in morte del padre Mazzoli Luigi a favore di Mazzoli Tiziano per la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili ubicati in Mirandola (MO), Frazione Quarantoli, Via Paltrinieri n. 4 e censiti al N.C.E.U di Mirandola al Foglio 54 Mappale 44 Subalterni 3 e 2.**

Sulla base della serie continua di trascrizioni sopra citate, relative al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, **si attesta che** i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità della parte esecutata.

Dall'esame della documentazione agli atti, gli immobili pignorati hanno avuto nel ventennio per oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli (creditori iscritti, trascrizioni):

Iscrizione nn .3535/1041 del 03/02/2006, IPOTECA VOLONTARIA - derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario (ATTO NOTARILE PUBBLICO del 26/01/2006 - Numero di repertorio 96395/8172, Notaio NOVELLI FRANCO), a favore BANCO POPOLARE DI VERONA e NOVARA S. C. R. L. sede VERONA (VR) Codice fiscale 03231270236 a carico di XXXXXX nata il XXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX)



Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, iscritta per l'importo capitale pari ad € 240.000,00 e per la somma complessiva pari ad € 480.000,00, scadenza anni 19, gravante l'intera piena proprietà degli immobili **ubicati in Mirandola (MO), Frazione Quarantoli, Via Paltrinieri n. 4 e censiti al N.C.E.U di Mirandola al Foglio 54 Mappale 44 Subalterni 3 e 2.**

Iscrizione nn. 13589/2406 del 01/06/2016, IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - derivante da: RUOLO (ALTRO ATTO del 31/05/2016, Numero di repertorio 1395/7016 EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede di FIRENZE) a favore EQUITALIA CENTRO S. P.A. sede FIRENZE (FI) Codice fiscale 03078981200, a carico di XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX XXX iscritta per l'importo capitale pari ad € 23.696,70 e per la somma complessiva pari ad € 47.393,40, gravante l'intera piena proprietà degli immobili **ubicati in Mirandola (MO), Frazione Quarantoli, Via Paltrinieri n. 4 e censiti al N.C.E.U di Mirandola al Foglio 54 Mappale 44 Subalterni 3 e 2.**

Trascrizione nn.3386/2367 del 08/02/2022, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (ATTO GIUDIZIARIO del 08/01/2022 Numero di repertorio 6006/2021 UNEP TRIBUNALE DI MODENA), a favore BANCO BPM S.P.A .sede MILANO (MI) Codice fiscale 09722490969 , a carico di XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXX in REPUBBLICA XXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, gravante l'intera piena proprietà degli immobili **ubicati in Mirandola (MO), Frazione Quarantoli, Via Paltrinieri n. 4 e censiti al N. C. E. U di Mirandola al Foglio 54 Mappale 44 Subalterni 3 e 2.**

Si dichiara che sono state acquisite e allegate alla presente perizia, le visure catastali dei beni pignorati aggiornate all'attualità.

Da quanto accertato, si precisa che, dalla documentazione in atti, non esistono attualmente altri **comproprietari degli immobili pignorati.**

SEZ. II QUESITI

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

In risposta al 1° Quesito, l'esperto estimatore precisa che il diritto reale esistente per i **beni oggetto del pignoramento è quello di piena proprietà.**

In ordine al **diritto reale sui beni pignorati**, l'esperto estimatore precisa inoltre che il diritto reale di **piena proprietà** indicato nell'atto di pignoramento dell' Avvocato del Creditore Procedente del 3 dicembre 2021 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In risposta al presente quesito si precisa che per quanto riguarda i **beni pignorati**, si farà riferimento unicamente ad essi nell'oggetto del pignoramento e si assumeranno come dati di identificazione catastale solamente quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Le operazioni di stima dei beni pignorati verranno condotte assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali esistenti nel loro stato effettivo attuale.

Si precisa che i beni oggetto del presente pignoramento non sono interessati in tutto da procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**



In risposta al primo quesito, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, per far sì da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita immobiliare.**

Il lotto unico di vendita comprende i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola (MO)

Foglio 54 Particella 44 Sub 2 – Autorimessa - Via Silvano Paltrinieri n. 4 - Piano Terra

Dati di classamento:

Rendita: Euro 73,60, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 m²

Dati di superficie: Totale: 25 m²

Foglio 54 Particella 44 Sub 3 – Abitazione in villini - Via Silvano Paltrinieri n. 4

Piano T - 1 - 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.355,70, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 12,5 vani

Dati di superficie: Totale: 262 m² Totale escluse aree scoperte¹: 260 m²

Gli immobili pignorati costituenti il lotto unico, autorimessa ed abitazione in villini, insistono entrambi nell'area pertinenziale di proprietà esclusiva della villetta nei confini:

**a Sud con ragioni Mappale 46,
a Nord con ragioni Mappale 37,
a Ovest con Via Paltrinieri
a Est con ragioni Mappale 39.**

QUESITO n. 2: Descrizione materiale dei beni componenti il lotto unico e stima.

Il lotto Unico comprende gli immobili censiti nel Comune di Mirandola al foglio 54 mappale 44 sub 3, Abitazione in villini e sub 2 Autorimessa, Via Silvano Paltrinieri n. 4.

Entrambi gli immobili in oggetto insistono su una ampia area cortiliva di pertinenza esclusiva dell'abitazione.

Complessivamente tutti questi beni costituiscono un lotto di terreno classificato catastalmente come Ente Urbano della superficie di 450 mq.

La zona in cui ricadono gli immobili si trova nella frazione Quarantoli del Comune di Mirandola ed è caratterizzata da abitazioni in villini indipendenti con presenza di attività artigianali.

Le zone confinanti sono per la quasi totalità agricole e vi hanno sede aziende che si occupano di lavorazioni e trasformazione di prodotti agricoli.

La zona è attraversata da buona viabilità interna ed è ben collegata ad un importante asse viario di importanza nazionale.

Il Regolamento Edilizio Urbano del Comune di Mirandola aggiornato con la Variante 01/2018 classifica dal punto di vista urbanistico tale zona come AUC_2 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti urbani misti, di norma di impianto non recente nelle frazioni (art.4.2.4 RUE)

DESCRIZIONE ANALITICA DELL' ABITAZIONE PRINCIPALE

L'abitazione ha un accesso pedonale e un passo carrabile su Via Paltrinieri n. 4 e si sviluppa su 3 piani (Terra, 1° e 2°) collegati da un vano scala interno:

- Piano terra composto da ingresso, disimpegno, tinello, cucina, 2 camere da letto, cantina, ripostiglio, bagno- centrale termica, lavanderia, avente altezza interna utile

$H_{media} = 2,75 \text{ m}$



- Piano Primo con 3 camere da letto, disimpegno, bagno, cucina e tinello, avente altezza interna utile $H_{\text{media}} = 2,75$ m
- Piano secondo con 2 soffitte, avente altezza interna massima in colmo $H = 2,20$ m e altezza interna utile minima in gronda $H = 0,70$ m.

Come espressamente evidenziato a pagina 3 dell'atto di compravendita del 30 gennaio 2006, risulta annessa all'abitazione la "circostante area pertinenziale esclusiva".

Tenuto conto dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c. c, il perito estimatore conferma che, a suo parere, l'area cortiliva circostante l'abitazione ha tutti i requisiti caratteristici della pertinenzialità e cioè:

- **volontà dei precedenti proprietari come da loro espressa nell'atto di compravendita**
- **durevolezza della destinazione in quanto il rapporto di servizio con il bene principale (abitazione) non è stato di natura occasionale ma si è prolungato nel tempo ormai da più di 17 anni.**

DESCRIZIONE ANALITICA DELL' AUTORIMESSA

L'autorimessa al piano terra, ha 1 accesso carrabile sull'area cortiliva esterna da Via Paltrinieri n. 4, e 1 accesso pedonale interno dalla centrale termica dell'abitazione.

L'autorimessa sul lato sud ha una parte del muro perimetrale in comune con la centrale termica dell'abitazione, come meglio evidenziato dalle planimetrie catastali allegate.

L'altezza interna utile minima in gronda è $H = 2,10$ m e l'altezza interna utile massima in gronda è $H = 2,55$ m.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEI BENI

Struttura portante in cemento armato con pilastri e muri portanti interni di spessore 20 cm

Solai di piano in latero-cemento con soletta collaborante in cemento armato

Solaio di copertura in legno con tetto a 4 falde e manto in coppi

Tramezze divisorie interne in laterizio

Intonaci esterni in malta bastarda e intonaci interni in malta di calce idraulica

Gronde e pluviali in acciaio

Serramenti esterni in legno, infissi interni e cassettoni in legno

Porte interne in legno tamburato

Pavimenti in ceramica, rivestimenti a parete di bagni e cucine in ceramica

Pavimentazione scala interna in graniglia

Impianto elettrico, termico con elementi in ghisa, radiotelevisivo, citofonico, telefonico, idrosanitario, gas metano.

Area cortiliva parte in battuto di cemento, parte in piastrelle di ceramica e lastre in porfido

Facciata principale su lato Ovest in mattoni a faccia vista, altre facciate intonacate e tinteggiate

Recinzione con ringhiera metallica infissa su muretti

Portoncino pedonale d'ingresso in ferro

Accessi carrabili con cancelli automatizzati in ferro

Tutti gli impianti tecnologici esistenti versano in un mediocre stato di manutenzione, non risultano rispondenti alla vigente normativa tecnica in quanto obsoleti e bisognosi dei necessari interventi di adeguamento.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il perito estimatore ha richiesto l'accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Mirandola per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed



urbanistico, anche ai fini della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo con istanza del 10/06/2023 Prot. n. 23222/6.3

Il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Mirandola in risposta alla richiesta di accesso agli archivi comunali sopra specificata, con Prot. n. 0031686 del 09/08/2023

“comunica che da una verifica degli archivi informatici dell’Amministrazione comunale sono stati reperiti i dati delle pratiche edilizie allegati alla presente e si informa che i documenti/atti delle suddette pratiche non sono accessibili per la visione o estrazione di copie in quanto nell’Archivio Storico Comunale, pur essendo accessibile, la sezione Urbanistica Edilizia Privata è ancora in corso di catalogazione”.

Tale dichiarazione firmata digitalmente dal Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Mirandola, Protocollo d’invio PEC 6.3, viene allegata alla presente relazione di stima.

I beni pignorati sono stati edificati in forza di Concessione Edilizia Prot. n. 58/004745 del 12 maggio 1958 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mirandola.

Il fabbricato a piano terra è stato poi ampliato sul lato Est per creare i locali ad uso servizi (lavanderia, cantina, ripostiglio, bagno) autorizzati con Concessione Edilizia Prot. n. 60/012765 del 10 dicembre 1960 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mirandola.

Come risulta dalla comunicazione del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Mirandola e come espressamente dichiarato dai precedenti proprietari degli immobili alle pagine 6 e 7 dell’atto di compravendita del 30 gennaio 2006, le ulteriori modifiche apportate alle presenti porzioni immobiliari sono quelle per le quali è stata rilasciata dal Comune di Mirandola concessione edilizia in sanatoria in data 15 marzo 1993 Prot. n. 7846/86/1486.

Tale dichiarazione fatta ai sensi e per gli effetti dell’art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 45, solleva la parte acquirente eseguita da qualsiasi onere derivante da inosservanze della Legge n.47 del 28 febbraio 1985 poste in essere dalla parte venditrice sui beni acquistati in data 30 gennaio 2006 dall’attuale parte eseguita.

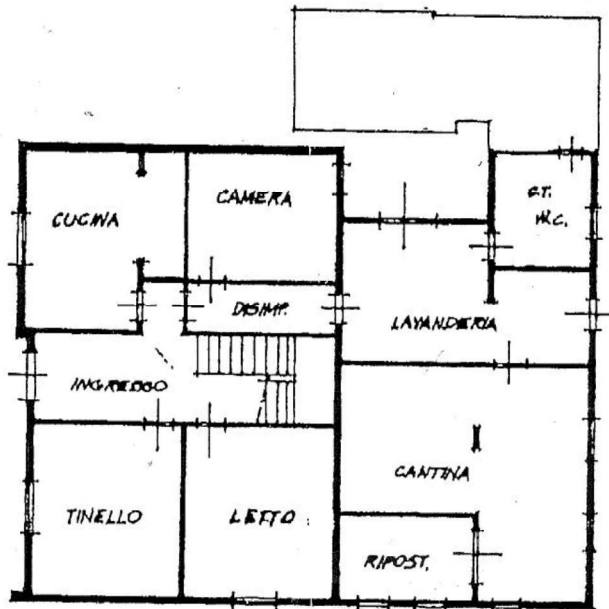
Successivamente e in ultimo, l’attuale ditta intestataria in data 29 giugno 2006 Prot. n. 10552 ha presentato una D.I.A. per *“Opere di Manutenzione straordinaria e realizzazione recinzione”*. La D.I.A. è stata chiusa e vistata dal Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Mirandola in data 26 luglio 2006.

Nel corso dei sopralluoghi del 3 aprile e del 27 luglio 2023 sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla situazione rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto in data 15 settembre 1987:

- a) abbattimento delle due tramezze divisorie delimitanti il vano ripostiglio dall’adiacente vano cantina posti al piano terra dell’abitazione principale, formando nello stato di fatto un unico ambiente adibito a locale di deposito
- b) abbattimento di una porzione della tramezza perimetrale del garage, posta al piano terra sul lato sud, in fronte all’area cortiliva che separa il garage dalla lavanderia. Inoltre è stata prolungata sul lato ovest, la tramezza perimetrale del garage sino a portarla in aderenza con l’abitazione principale. Si è di fatto creato una unità immobiliare di dimensioni più grandi avendo in questo modo inglobato quella porzione di area cortiliva ubicata tra la lavanderia e il garage medesimo.
- c) esecuzione di una tramezza divisoria interna nel vano bagno sito nell’angolo a nord-est dell’abitazione e creazione di due piccoli bagni
- d) presenza nella parte di area cortiliva posta a sud di un prefabbricato in lamiera poggiato senza opere di collegamento al terreno sottostante e adibito a locale di deposito.

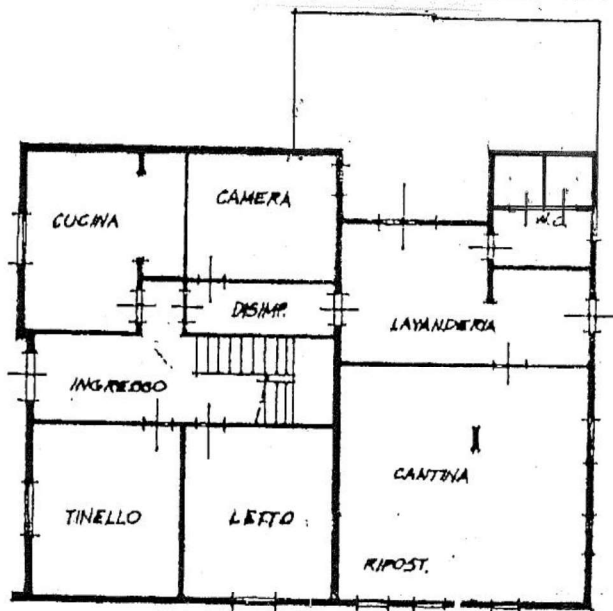


PLANIMETRIE DELL' ABITAZIONE PRINCIPALE DI RAFFRONTO TRA LO STATO LEGITTIMATO E LO STATO REALE DEI LUOGHI ACCERTATO



Stato Legittimato

PIANO TERRA

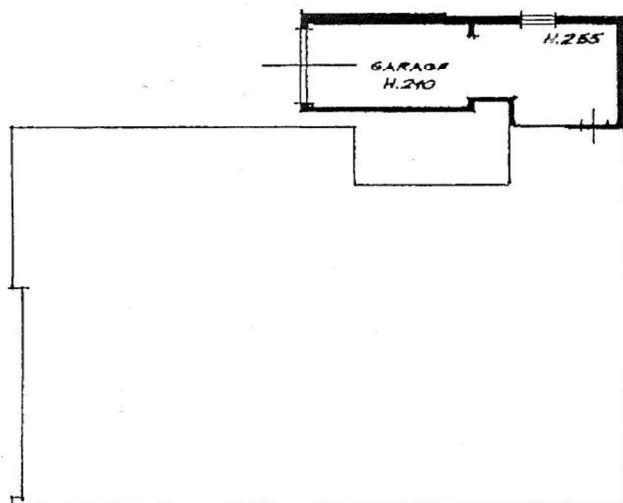


Stato di Fatto

PIANO TERRA

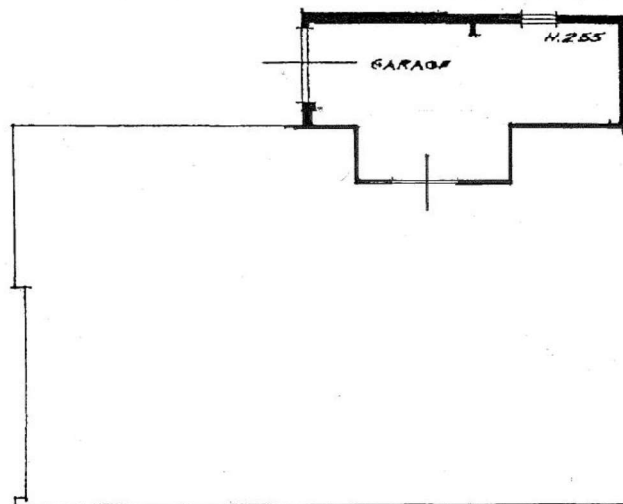


PLANIMETRIE DELL' AUTORIMESSA DI RAFFRONTO TRA LO STATO LEGITTIMATO E LO STATO REALE DEI LUOGHI ACCERTATO



Stato Legittimato

PIANO TERRA



Stato di Fatto

PIANO TERRA



- 1) **La difformità riscontrata al punto a) è di normale risoluzione urbanistica: è sufficiente presentare una SCIA in sanatoria per un cambio di destinazione d'uso non rilevante in quanto la cantina e il ripostiglio sono entrambi accessori a indiretto servizio dei vani dell'abitazione principale e non vengono alterati in alcun modo le volumetrie, le superfici, le altezze dei locali e i prospetti. I costi riguardano le spese tecniche di progetto e presentazione della SCIA, mediamente € 1000,00 al lordo degli oneri di legge.**

- 2) **La difformità edilizia descritta al punto b) può essere sanata presentando una sanatoria che dimostri la doppia conformità dei lavori effettuati, ovvero le opere eseguite non devono aver violato le leggi urbanistiche ed edilizie vigenti sia alla data di realizzazione delle stesse che alla data di richiesta della sanatoria. Nel presente caso si può ritenere che la difformità qualitativa e quantitativa rilevata non incide sulle strutture essenziali del fabbricato.**
Trattandosi nel caso presente di un aumento di SLP (superficie lorda di pavimento) di circa 9,5 mq, la difformità è da considerarsi parziale.
Per quanto prima affermato, esistono le condizioni per poter accedere ad una sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 (Accertamento di conformità) presentando una pratica di Permesso Di Costruire in sanatoria (PDC).
Il comma 2 dell'art. 36 prevede per il rilascio del permesso in sanatoria, per intervento realizzato in parziale difformità, il pagamento di una oblazione calcolata in base al Contributo di Costruzione relativo alla parte di opera parzialmente difforme.
Nel precisare che la determinazione di tale contributo è nella responsabilità del professionista incaricato di istruire la pratica di Permesso Di Costruire in sanatoria, l'esperto estimatore tenuto conto della Delibera Assemblea Legislativa Regione Emilia-Romagna n. 186/2018 ipotizza in € 1.000,00 l'importo dovuto per il Contributo di Costruzione e in € 1.500,00 al lordo degli oneri di legge, le spese tecniche dovute al professionista incaricato della pratica.

- 3) **La difformità evidenziata al punto c) la creazione di un secondo bagno con la costruzione di una tramezza divisoria all'interno di un bagno originariamente più grande, si configura come lavoro di manutenzione straordinaria non comunicato all'epoca della sua realizzazione. Per la regolarizzazione occorre presentare una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001.**
Gli oneri da pagare riguardano la sanzione pecuniaria di € 1000,00 prevista per legge a cui si aggiunge il compenso del professionista incaricato che si valuta in € 500,00 al lordo degli oneri di legge.

Ai costi delle spese tecniche dei punti 1, 2 e 3 prima citati, occorre aggiungere quelli dell'aggiornamento catastale che possono essere oggetto di redazione di un'unica pratica dell'importo valutato in € 2.000,00 al lordo degli oneri di legge.

- 4) **La difformità rilevata al punto d) è da valutare tenendo presente quanto recita l'art. 873 del codice civile "le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore".**
Nel presente caso è stato messo in opera un prefabbricato in lamiera delle dimensioni in pianta di 5,00 x 2,10 m adibito a deposito attrezzi appena a ridosso del confine sul lato sud dell'area cortiliva, senza alcun titolo autorizzativo.



Orbene limitandoci all'aspetto urbanistico, una tale difformità sarebbe di per sè sanabile presentando una sanatoria che dimostri la doppia conformità dei lavori effettuati.

Tuttavia i giudici della Seconda Sezione Civile della Suprema Corte di Cassazione, sentenza n. 16687 del 22 luglio 2014, hanno avuto modo di affermare che è illegittima la costruzione di un prefabbricato in lamiera edificato ad una distanza dal confine inferiore a quella prescritta dal codice civile (art. 873 c.c.) e dai regolamenti edilizi locali vigenti al momento della sua edificazione.

In questi casi vale il cosiddetto principio di prevenzione: in sostanza le distanze sono calcolate prendendo come punto di riferimento il primo manufatto costruito e inoltre è del tutto irrilevante il fatto che il prefabbricato abbia o meno regolare titolo autorizzativo.

Per queste ragioni, l'esperto estimatore ritiene impraticabile la possibilità di sanatoria per il predetto fabbricato che è da considerarsi abusivo, non sanabile e da demolire essendo prevalente e insanabile la violazione in edilizia del rispetto delle distanze tra fondi finitimi.

L'onere per la demolizione meccanica del prefabbricato in lamiera comprensivo del trasporto a rifiuto del materiale di risulta si può valutare a corpo in € 2.500,00 al lordo degli oneri di legge.

Si dichiara inoltre che ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, gli immobili pignorati:

- non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 non avendone i requisiti previsti**
- rientrano nelle disposizioni dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985) per cui non sono nulli gli atti giuridici derivanti da procedure esecutive immobiliari dove sono presenti abusi edilizi iniziati dopo il 17 marzo 1985.**

Le opere abusive sopra citate mai denunciate e/o regolarizzate sono state eseguite presumibilmente, con buona probabilità, dopo l'anno 2016, anno a cui risale l'ultimo titolo autorizzativo agli atti del Servizio Urbanistica del Comune di Mirandola (D.I.A. del 29 giugno 2006 Prot. n. 10552).

Pertanto gli immobili non possono comunque beneficiare di una delle sanatorie qui di seguito indicate:

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);

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);

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).

L'aggiudicatario degli immobili pignorati potrà comunque depositare relativa domanda di sanatoria per le difformità esistenti ai sensi del D.P.R. 380/2001 così come indicato ai precedenti punti 1, 2 e 3 sopra sviluppati

Si è verificato da un attento esame della documentazione agli atti, che la data delle ragioni del credito più antico per le quali è stato eseguito il pignoramento è quella del 8 gennaio 2022 fatta valere dal creditore pignorante.



E' stato verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta vi sia stata in precedenza affrancazione da tali pesi

Si è accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Allo stato attuale non risulta che siano in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati nella presente esecuzione immobiliare.

Come già dichiarato nelle ipotesi di sanatoria prima descritte, recepito quel che è stato possibile assumere dagli uffici comunali competenti, i costi per sanare le difformità sanabili (punti 1, 2 e 3) ammontano complessivamente a € 7.000,00 al lordo degli oneri di legge.

Per quanto riguarda la difformità non sanabile del prefabbricato in lamiera posto a sud su una parte dell'area cortiliva, non risulta attualmente che sia stato emesso ordine di demolizione. Nel presente caso non si può parlare di stima di area di sedime in quanto il valore della porzione di area cortiliva occupata dal prefabbricato è valutata assieme alla rimanente maggior area come dipendenza esclusiva del fabbricato principale. Il costo di demolizione stimato è di € 2.500,00 al lordo degli oneri di legge.

Il futuro aggiudicatario , avendone facoltà, dovrà farsi carico di tutti gli oneri di regolarizzazione prima elencati che ammontano in totale a € 9.500,00. Di tale costo se ne è tenuto conto come indicato più avanti, nella determinazione del Valore a base d'asta finale degli immobili, applicando una decurtazione forfettaria del 5% sul valore di mercato dei beni. Il valore della decurtazione applicata risulta prudenzialmente maggiore dei costi di regolarizzazione urbanistica ipotizzati (€ 9.500,00).

Il perito estimatore ai fini della verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, precisa che come evidenziato dalle risultanze agli atti del Comune di Mirandola, i beni pignorati sono stati costruiti nell'anno 1958 e hanno ottenuto Abitabilità/Agibilità con Prot. N. 59/011241 del 29/12/1959 e quindi anteriormente all'entrata in vigore della Legge 765 del 6.8.1967 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150).

All'epoca della costruzione dei presenti beni pignorati era ancora in vigore l'art. 221 del R.D. 1265 del 1934 riguardante la sola igiene di una costruzione e non l'agibilità edilizia divenuta obbligatoria dopo il 1° settembre 1967 e quindi non vigeva all'epoca l'obbligo di richiesta del Certificato di Agibilità.

Si fa presente che l'art. 24 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia), entrato in vigore definitivamente il 30 giugno 2003, prevede che il Certificato di Agibilità debba essere obbligatoriamente richiesto solo per:

- le nuove costruzioni;**
- le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;**
- gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza.**

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.



Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5%.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dei beni pignorati ubicati nel Comune di Mirandola (MO) e destinati ad Abitazione in villini ed Autorimessa.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO "STIMA PER CONFRONTO DIRETTOCOMPARATIVA" LOTTO UNICO

Per la determinazione del valore commerciale dei beni , più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" . Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento:

- ai Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) aggiornato al 1° Semestre 2022 per il Comune di Mirandola Fascia/zona: Frazione di Quarantoli Codice di zona: E9 che fissa per Abitazioni in villini (stato conservativo normale) come valore massimo 950 €/mq. per Autorimesse (stato conservativo normale) come valore massimo 600 €/mq.

- alla ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita dei valori immobiliari dichiarati e dei volumi di compravendite registrati nell'arco di un biennio per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture

Considerato lo stato effettivo delle unità immobiliari oggetto della perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva degli immobili, il grado di finiture interne, si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari di riferimento:

Abitazione di tipo civile 900,00 € /mq
Autorimessa 550,00 € /mq

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, applicando il suddetto valore unitario di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le unità immobiliari:

Foglio 54 mappale 44 Sub 3 Abitazione in villini Superficie commerciale 262 mq
Valore di mercato = mq 262 x €/mq 900,00 = € 235.800,00

Foglio 5 mappale 155 Sub 2 Autorimessa Superficie commerciale 25 mq
Valore di mercato = mq 25 x €/mq 550,00 = € 13.750,00



INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA LOTTO UNICO

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

LOTTO UNICO

I valori di mercato in precedenza individuati tengono conto della collocazione territoriale e delle caratteristiche strutturali ed urbanistiche delle unità immobiliari.

In risposta a quanto richiesto nel quesito, per i beni pignorati si dovrà applicare loro una decurtazione forfettaria.

Si procederà apportando ai sensi dell'art. 568 del c.p. c. le correzioni del caso applicando dei coefficienti correttivi ai valori di mercato dei beni per arrivare ai valori a base d'asta.

Tenuto conto che:

- a) trattandosi di beni soggetti ad esecuzione immobiliare si applicherà in via prudenziale una decurtazione forfettaria del **5%** dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto
- b) dovendo l'aggiudicatario adempiere agli obblighi di sanatoria urbanistica e catastale e farsi carico dei costi di regolarizzazione prima stimati, si riterrà equo applicare una decurtazione forfettaria del **5%**
- c) risultando lo stato d'uso e la manutenzione dei beni, alquanto scadenti se riferiti a beni in normali condizioni di ordinarietà, si riterrà opportuno applicare una decurtazione forfettaria del **5%**

gli adeguamenti sopra proposti portano ad una correzione complessiva al ribasso del valore di mercato dei beni pignorati del 15%.

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto UNICO

| | | |
|---|-----------------------|----------------------------|
| a) Valore di mercato abitazione x 0,85 = | € 235.800,00 x 0,85 = | € 200.430,00 |
| b) Valore di mercato autorimessa x 0,85 = | € 13.750,00 x 0,85 = | € 11.687,50 |
| | TOTALE | € <u>212.117,50</u> |



DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE

Si precisa che al riguardo si fa esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Abitazione in villini Foglio 54 mappale 44 Sub 3

| Superficie lorda (mq) | Coefficienti di applicazione | Superficie Commerciale Convenzionale (mq) | Note |
|-----------------------|------------------------------|---|--|
| 189 | 1,00 | 189 | Vani principali e accessori diretti : ingresso, 2 disimpegni, ripostiglio, 2 tinelli, 2 cucine, 5 camere da letto, e bagni |
| 141 | 0,5 | 71 | Accessori indiretti comunicanti con vani principali e accessori diretti: cantina, lavanderia e 2 soffitte |
| 7 | 0,3 | 2 | Dipendenze esclusive: Balcone |
| | | 262 | TOTALE |

Autorimessa Foglio 54 mappale 44 Sub 2

| Superficie lorda (mq) | Coefficienti di applicazione | Superficie Commerciale Convenzionale (mq) | Note |
|-----------------------|------------------------------|---|-------------------------------------|
| 25 | 1,00 | 25 | Vani principali e accessori diretti |
| | | 25 | TOTALE |

QUESITO n. 2.2: Schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà di **abitazione in villini** ubicata in Mirandola (MO) Frazione Quarantoli alla via Silvano Paltrinieri n.4, piano T - 1 - 2; è composta da Piano terra (ingresso, disimpegno, tinello, cucina, 2 camere da letto, cantina, ripostiglio, bagno- centrale termica, lavanderia), Piano Primo (3 camere da letto, disimpegno, bagno, cucina e tinello), Piano secondo (2 soffitte), confina con ragioni mappale 46 a sud, con ragioni mappale 37 a nord, con Via Silvano Paltrinieri ad ovest, con ragioni mappale 39 ad est; è riportato nel C.F. del **Comune di Mirandola al foglio 54 Particella 44 , sub 3**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è: **Concessione Edilizia Prot. n. 58/004745 del 12**



maggio 1958, Concessione Edilizia Prot. n. 60/012765 del 10 dicembre 1960, Concessione Edilizia in sanatoria del 15 marzo 1993 Prot. n. 7846/86/1486 cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a:

- abbattimento di due tramezze divisorie delimitanti il vano ripostiglio dall'adiacente vano cantina posti al piano terra
- esecuzione di una tramezza divisoria interna nel vano bagno a piano terra e creazione di due piccoli bagni

Non risulta ordine di demolizione del bene.

L'autorimessa al piano sottostrada negli stessi confini dell'abitazione, è riportata nel C.F. del Comune di Mirandola al **Foglio 54 Particella 44 Sub 2**. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale vi è : **Concessione Edilizia Prot. n. 58/004745 del 12 maggio 1958** cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a:

- abbattimento di una porzione della tramezza perimetrale su lato sud e prolungamento di porzione della tramezza perimetrale sul lato ovest.

Non risulta ordine di demolizione del bene.

I costi per la sanatoria e remissione in pristino delle parti non conformi allo stato dei luoghi dell'autorimessa e dell'abitazione, sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati valutati e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE € 212.117,50

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli

Si dà atto che, come riscontrato con il Custode Giudiziario in sede di sopralluogo, i locali posti al piano terra sono stati modificati rispetto alle destinazioni d'uso presenti nella planimetria catastale e sono attualmente utilizzati per la lavorazione di capi d'abbigliamento.

L'immobile è allo stato attuale abitato dalla Sig.ra XXXXXXXX Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, in forza di contratto di locazione di immobile urbano ad uso abitativo registrato il 02 febbraio 2016 alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Modena N. 551 3T Atti Privati, precedente alla notifica del pignoramento (08 gennaio 2022) e pertanto opponibile alla procedura.

Detto contratto prevede la durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01 febbraio 2016 e scadenza al 31 gennaio 2024, ed un canone di locazione mensile di euro 750,00.

Il Custode Giudiziario ha provveduto a richiedere al conduttore il pagamento del canone di locazione a favore della procedura, nonché a dare disdetta del contratto alla prima scadenza utile a norma di legge e quindi al 31 gennaio 2024.

Si precisa che per quanto è stato possibile accertare, sui beni pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti su di essi né domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limitazioni d'uso o altri pesi.

Attualmente non risultano formalità, vincoli, o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente né sono pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Si ribadisce che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e che il diritto del debitore pignorato su tali beni è la piena proprietà.



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente perizia e si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Modena, 31 agosto 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giuseppe Scialabba



Giuseppe
Scialabba
30.08.2023
15:33:26
GMT+00:00

Allegati:

- Copia della perizia senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo
- Estratto sintetico riassuntivo degli elementi essenziali del lotto e prezzo base
- Planimetrie di raffronto tra stato legittimato e stato reale dei luoghi per l'abitazione principale e l'autorimessa
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Visure storiche per soggetto
- Fotografie
- Dati pratiche edilizie
- Comunicazione firmata digitalmente dal Responsabile del Servizio Urbanistica Ambiente del Comune di Mirandola in cui si dichiara che i documenti/atti delle pratiche relativi agli immobili pignorati non sono accessibili per la visione o estrazione di copie in quanto nell'Archivio Storico Comunale, pur essendo accessibile, la sezione Urbanistica Edilizia Privata è ancora in corso di catalogazione.

