

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa GIULIA LUCCHI**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 30/2021**

Promosso da:

**RED SEA SPV srl**

(aw. PATRIZIA ZINCONE)



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 03.05.2022 nominava lo scrivente LORENZO AURELI, architetto con studio in Castelfranco Emilia, Modena, Consulente Tecnico d'Ufficio per la descrizione e valutazione dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 10.05.2022 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento in via telematica. Il sottoscritto si impegnava a depositare la relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata il giorno 15.09.2022, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, dopo aver preso i necessari contatti ed esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, dopo aver compiuto in loco i dovuti e possibili accertamenti e misurazioni, si espone quanto segue:

#### DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento immobiliare del 03.02.2021 trascritto a Modena in data 18.02.2021 ai nn. 4527/3276 a favore di Red Sea Spv s.r.l. con sede in Conegliano (TV) grava sulle unità immobiliari in oggetto:

#### **N.C.E.U. Comune di PRIGNANO SULLA SECCHIA (MO),**

PROPRIETARIO PER 1/1;

##### Foglio 81

- mappale 65 – subalterno 2 – categoria A/3 - classe I - vani 5  
s.c. mq 85 - p. S1, T - rendita 157,52 - via Monchio 39
- mappale 350 – subalterno 9 – FI area urbana  
s.c. mq 45 - p. T - via Monchio
- 

PROPRIETARIO PER 1/2 – PARTI COMUNI DELLA CORTE

##### Foglio 81

- mappale 350 – subalterno 8 – FI area urbana  
s.c. mq 24 - p. T - via Monchio

*Occorre segnalare che il mappale 350, sub. 1 e il mappale 65, sub. 1, anch'essi*



*oggetto del pignoramento, sono in realtà, come si evince dall'elenco elaborati, beni comuni non censibili, aree comuni a tutti i subalterni dei mappali 65 e 350.*

- mappale 350 – subalterno I – E ente comune
- mappale 65 – subalterno I – E ente comune

#### DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato civile ad uso abitazione con annessa area modesta area cortiliva pavimentata esclusiva ma con diritto di passaggio, si trova nel comune di Prignano sulla Secchia, località "Saltino", in via Monchio n. 3261/1.

Si tratta di un fabbricato in muratura composto da due unità immobiliari, una al piano terra ed una al piano primo, addossato ad altri edifici; i solai e il tetto sono in legno e laterizio, i serramenti esterni in pvc.

L'abitazione si sviluppa al piano terra ed è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura, cameretta di servizio, disimpegno notte, bagno e camera da letto; i pavimenti sono in materiale ceramico, i serramenti interni in legno, le pareti e i soffitti in parte rivestiti in gres ed in parte intonacati.

In generale, l'abitazione, dato il mancato utilizzo, si trova in pessimo stato di manutenzione ed occorre segnalare che causa una frana che ha trascinato a valle il serbatoio gpl, i locali non sono riscaldati.

Il mappale 350, sub. 9 corrisponde ad un posto auto esterno.

#### STATO DI POSSESSO E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare in oggetto è libera.

#### PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giulia Messina Vitrano nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

Al sig. .... gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di compravendita del 21.07.2005, rep. 5297/2048, notaio Cricchio Elena, sede di



Modena, trascritto il 03.08.2005 nn. 26755/15752 da potere di .....

A ..... gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di divisione del 07.06.2003, rep. 45168, notaio Ramacciotti Rolando, sede di Modena, trascritto il 21.06.2003 nn.17625/11405 da potere di .....

A ..... e ....., gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per atto di successione in morte di ....., deceduto il 04.08.1984, registrata al nn. Rep. 301/244, trascritta il 17.12.1984 ai nn. 19413/13962 devoluta per testamento. Verbale di pubblicazione testamento del notaio Luigi Fontana del 14.09.1984, rep. 27712/9196, trascritto il 18.09.1984 nn. 15261/11164 da potere di ..... a favore di ..... e .....

nb. Risulta trascritta in data 12.03.2021 ai nn. 7082/5118 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in notaio Ramacciotti Rolando del 07.06.2003, rep. n- 45168.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giulia Messina Vitrano nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

Iscrizione nn. 11668/2354 del 16.04.2010 – Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario del 30.03.2010, n. rep. 9742/5782, notaio Cricchio Elena, sede di Modena a favore di Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S. Prospero s.p.a. Sede di Verona, contro ....., capitale € 104.488,53, totale € 156.733,00 durata 25 anni e 8 mesi, grava su Prignano sulla Secchia, foglio 81, particella 350, sub. 9 e particella 65, sub. 2.

Trascrizione nn. 4527/3276 del 18.02.2021 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 03.02.2021, n. Rep. 23 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena, sede di Modena a favore di Red Sea Spv s.r.l. Sede di Conegliano (TV) contro .....grava su Prignano sulla Secchia, foglio 81, particella 350, sub. 9 - particella 65, sub. 2 – particella 350, sub. 1 – particella 350, sub. 8 - particella 65 sub. 1



## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Prignano sulla Secchia (MO), ufficio tecnico comunale, risultano una concessione riconducibile all'abitazione oggetto della perizia e un'autorizzazione relativa all'installazione di un serbatoio g.p.l. per le due unità immobiliari che compongono l'edificio:

- Concessione Edilizia 39/86 del 16.07.1986

*il piano terra, oggetto della perizia, presenta difformità con lo stato di fatto*

- Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità relativa a Concessione 39/86

*relativa al solo piano primo non oggetto della perizia*

- Autorizzazione 10/99191

Dell'immobile, realizzato precedentemente al settembre 1967, è stato possibile rintracciare anche la planimetria catastale del 29.05.2003, più recente e più simile allo stato dei luoghi.

*Durante il sopralluogo si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale utilizzata come legittimato e lo stato di fatto:*

*- è stata rimossa la parete che divideva il soggiorno dalla cucina dando luogo ad un unico locale soggiorno-pranzo con angolo cottura;*

*- il locale cucina è stato destinato a piccola camera da letto /ripostiglio*

*Sarà necessario sanare questa difformità, opere interne, mediante la presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del comune di Prignano sulla Secchia.*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Il signor ..... è proprietario di un fabbricato rurale ad uso abitazione ubicato nel comune di Prignano sulla Secchia, località Saltino.

In particolare l'abitazione è composta al piano terra da soggiorno-pranzo con angolo cottura, cameretta di servizio, disimpegno notte, camera e bagno e al piano seminterrato da locali di servizio quali due cantine ed un ripostiglio.



<b>Descrizione superficie</b>	<b>mq</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>mq commerciali</b>
<b>S1</b> Superficie principale (SEL)	68,15	1,00	68,15
<b>S2</b> Superficie accessoria (SEL) Cantine	37,15	0,20	7,43
<b>S3</b> Superficie accessoria (SEL) Posto Auto Scoperto	45,00	0,20	9,00
<b>Superfici</b>	<b>105,00</b>		<b>84,58</b>

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 150,00**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 84,58**.

#### VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetico-comparativa o metodo del **confronto di mercato**.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in virtù



delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, oltre alla consultazione dei valori medi Omi dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene di poter indicare il più **probabile valore a metro quadrato** dei beni in argomento, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva :

in euro 700,00 al metro quadrato, ciò determina un **valore complessivo dell'immobile** pari a:  $84,58 \times 700,00 = \text{euro } 59.206,00$

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano ADEGUAMENTI E CORREZIONI al valore dell'immobile:

- *deprezzamento per deperimento fisico*

In virtù dello stato di manutenzione e di abbandono dell'immobile si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa il 30 % , da cui  $59.206,00 \times 30 \% = 17.761,80$  euro

- *oneri regolarizzazione urbanistica e catastale*

Le spese tecniche e gli oneri di regolarizzazione per le opere interne potranno variare anche in funzione del valore di una eventuale sanzione pecuniaria che potrebbe essere applicata dal comune di Prignano. Il costo ipotizzato, spese tecniche ed onorari professionali per la richiesta di atto abilitativo e regolarizzazione catastale in sanatoria è di euro 2.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione e pertanto il più probabile **valore di mercato dell'immobile** oggetto di stima risulta pari a :

euro  $59.206,00 - 17.761,80 - 2.500,00 = \text{euro } 38.944,20$



*In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.*

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

Con Osservanza

Modena, 18.08.2022

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto





**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**Giudice dell'Esecuzione dott.ssa GIULIA LUCCHI**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 30/2021**

Promosso da:

**RED SEA SPV srl**

(avv. PATRIZIA ZINCONE)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Elaborati catastali
- Elaborati grafici

