

## TRIBUNALE DI MODENA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE 284/2022**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedura esecutiva contro: ...omissis...

Procedente: ...omissis...

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE PERITALE

Io sottoscritto Daniele Cuoghi, nato a Sassuolo (MO) il 27/06/1974, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n° 656, nominato esperto estimatore nel procedimento menzionato, redige la seguente relazione di stima provvedendo a dare puntuale riscontro ai quesiti formulati di seguito elencati:

**SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE;**

**SEZ. II: QUESITI;**

**PREMESSA**

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

**QUESITO n. 2:** descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2.) e stima;

**QUESITO n. 2.1:** REGIME URBANISTICO-EDILIZIO;

**QUESITO n. 2.2:** predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (All. A1);

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

**QUESITO n. 4:** NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO *PRO QUOTA*



## **SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE**

Dalla consultazione della documentazione depositata nel fascicolo telematico si è potuto verificare:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- la corretta (e completa) identificazione catastale del bene pignorato e la perfetta identità tra il bene come descritto nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- che l'immobile pignorato insiste nella circoscrizione del tribunale di Modena;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567.

Si è proceduto all'acquisizione di copia dell'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (All. C3) e della visura catastale aggiornata all'attualità (All. C1).

Indicazioni dei **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- ...omissis..., la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in Medolla (MO) Foglio 4 Particella 767 Sub. 13 e Foglio 4 Particella 779 Sub 2 è pervenuta per atto di compravendita del 25/11/2005 Numero di repertorio 238056/22073, Notaio VINCENZI PAOLO, trascritto il 19/12/2005 n. di registro generale 40477 e n. di registro particolare 24112 da potere di ...omissis...;
- ...omissis..., la quota pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili in Medolla (MO) Foglio 4 Particella 239, Foglio 4 Particella 325 (soppresso che genera Foglio 4 Particella 767 e Particella 779 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura), Foglio 4 Particella 326 e Foglio 4 Particella 329 è pervenuta per atto di compravendita del 29/10/2003 Numero di repertorio 218380/17473, Notaio VINCENZI PAOLO, trascritto il 28/11/2003 n. di registro generale 34419 e n. di registro particolare 20726 da potere di ...omissis...;



- ...omissis..., la quota pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili in Medolla (MO) Foglio 4 Particella 325 (soppresso che genera Foglio 4 Particella 767 e Particella 779 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura) è pervenuta per atto di compravendita del 22/12/1973 Numero di repertorio 6348/1703, Notaio BULGARELLI MARIO, trascritto il 16/01/1974 n. di registro generale 1677 e n. di registro particolare 1539 da potere di ...omissis...;
- ...omissis..., la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili in Medolla (MO) Foglio 4 Particella 325 (soppresso che genera Foglio 4 Particella 767 e Particella 779 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura) è pervenuta per atto di compravendita del 22/12/1973 Numero di repertorio 6348/1703, Notaio BULGARELLI MARIO, trascritto il 25/11/1970 n. di registro generale 16088 e n. di registro particolare 12586 da potere di ...omissis..., ...omissis..., ...omissis....

Dai controlli effettuati, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 21/11/2023 risulta essere censito:

al catasto **fabbricati** del Comune censuario di MEDOLLA (MO):

- Foglio **4** Particella **767** Sub. **13** – **Abitazione civile** – Via Venezia, Piano 2, Consistenza **2,5 vani**, Categoria **A/2**, Classe 2, Rendita **€ 180,76**;
- Foglio **4** Particella **779** Sub. **2** – **Area urbana** – Via Torino, Piano T, Consistenza **26 mq**, Categoria **F/1**.

Elenco **delle iscrizioni e delle trascrizioni** che hanno avuto ad oggetto gli immobili pignorati nel ventennio:



**ISCRIZIONE N. 40956/9993 del 21/12/2005** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico del 25/11/2005 Numero di repertorio 238057/22074 Notaio VINCENZI PAOLO

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

**TRASCRIZIONE N. 37778/26403 del 28/11/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/11/2022 Numero di repertorio 6739/2022, ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Grava su Medolla Foglio 4 Particella 767 Sub. 13 e Foglio 4 Particella 779 Sub. 2.

## **SEZ. II: QUESITI**

### **PREMESSA**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si intende servirsi del metodo detto per comparazione o di 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 in considerazione la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. A confronto esaminate fonti quali Valori OMI dell'Agenzia del Territorio, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà della zona) e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.



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

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà per la quota pari a 1/1 degli immobili così censiti:

#### **NCEU di MEDOLLA (MO):**

- Foglio 4 Particella 767 Sub. 13 – **Abitazione civile** – Via Venezia, Piano 2, Consistenza **2,5 vani**, Categoria **A/2**, Classe 2, Rendita **€ 180,76**;
- Foglio 4 Particella 779 Sub. 2 – **Area urbana** – Via Torino, Piano T, Consistenza **26 mq**, Categoria **F/1**.

Gli immobili di cui sopra, alla data del 21/11/2023, risultano intestati a:

- \* ...omissis... per la quota pari a **1/1 della piena proprietà**;

Si è provveduto a verificare la corrispondenza tra l'identificazione catastale dei beni con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Dalla consultazione della strumentazione urbanistica vigente del Comune di Medolla non si rilevano vincoli preordinati all'esproprio gravanti sull'unità immobiliare di cui al Foglio 4 Particella 767 Sub 13; diversamente si precisa che l'area urbana catastalmente identificata al Foglio 4 Particella 779 Sub 2 individua in parte aree di cessione destinate a parcheggio pubblico e a percorso pedonale. Tali aree dovranno essere stralciate e cedute gratuitamente al Comune a cura e spese dell'aggiudicatario. Di tale incombenza si terrà conto nella determinazione del prezzo di stima.

In base alle caratteristiche dei beni pignorati si è proceduto alla formazione di un LOTTO UNICO.

### **QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni e stima.**

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO UNICO APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO E AREA URBANA AL PIANO TERRA**

Il lotto oggetto di stima è formato da un appartamento monolocale e area urbana in Medolla (MO).

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio denominato "Sole & Luna" composto da



quattro corpi di fabbrica, nello specifico fanno parte del fabbricato denominato "Palazzina C" posto in via Venezia n. 4 e composto da n. 7 abitazioni. L'immobile si trova in zona prossima al centro di Medolla (MO), in un ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale. Il fabbricato denominato "Palazzina C" è stato edificato negli anni 2004 e 2005 è costituito da due corpi scala senza ascensore, si sviluppa per tre piani fuori terra. Le fondazioni sono in calcestruzzo armato la struttura portante in muratura e parte in pilastri e travi, i solai di piano sono in latero-cemento, le strutture a sbalzo (balconi e pianerottoli delle scale) sono in cemento armato. La copertura è costituita da tetto a due falde in legno lamellare a vista, i muri di tamponamento sono costituiti da laterizi semipieni tipo "Poroton".

Al compendio pignorato si accede attraverso vano scala condominiale senza ascensore e senza porta di accesso, la pavimentazione ed i gradini sono in marmo. I paramenti esterni del fabbricato sono intonacati e tinteggiati; lo stato manutentivo e di conservazione è discreto in relazione all'età dell'immobile. Il fabbricato denominato "Palazzina C" è catastalmente identificato al foglio 4 mappale 767, l'accesso e l'ingresso comune alla palazzina sono identificati al foglio 4 mappale 769 sub. 23 e sub. 24. Fa parte del compendio l'area urbana di 26 mq. posta al piano terra di cui al foglio 4 mappale 779 sub. 2. Tale superficie identifica in parte aree di cessione e di uso pubblico adibite a parcheggio e percorso pedonale, in parte aree private adibite a parcheggio privato e in parte aree private adibite ad accesso comune ai sub. 8, 9, 12, 13, 14, del mappale 767. Le aree di cessione dovranno essere stralciate e cedute gratuitamente al Comune a cura e spese dell'aggiudicatario. Si stima un importo per la redazione delle partiche catastali e delle spese notarili oltre a imposte e tasse pari a circa 5.000,00 €; tale importo, che rimarrà a carico dell'aggiudicatario, verrà detratto dal prezzo di stima.

## **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO MONOLOCALE E AREA URBANA**



**L'appartamento** pignorato posto al piano secondo affaccia sui lati Nord, Sud ed Ovest, ed è composto da:

- monolocale, disimpegno, soffitta, bagno, vano tecnico, balcone e porzioni di sottotetto.

L'altezza media nel vano monolocale è pari a circa 3,0 m, i pavimenti sono in parte in legno e in parte in piastrelle, gli infissi sono in legno con doppi vetri, il sistema di oscuramento, ove presente, è realizzato con scuri in legno, le porte interne sono il legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo costituito da elementi in acciaio e caldaia murale a gas, l'impianto elettrico dotato di prese e punti luce, sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti che comunque risultano da controllare e/o adeguare. I livelli di finitura e manutenzione dell'appartamento sono discreti.

**L'area urbana** si trova al piano terra e presenta porzioni pavimentate in porfido, in asfalto e in marmo bocciardato. Tale superficie identifica in parte aree di cessione e di uso pubblico adibite a parcheggio e percorso pedonale, in parte aree private adibite a parcheggio privato e in parte aree private adibite ad accesso comune.

La proprietà comprende i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge, ed in particolare su: mappale 767 sub 14 che identifica l'ingresso e la scala comuni ai subalterni 9, 12 e 13; mappale 769 sub 23 che identifica l'accesso comune ai subalterni 8, 9, 12, 13 e 14 del mappale 767; mappale 769 sub. 24 che identifica l'ingresso comune ai subalterni 9, 12, 13 e 14 del mappale 767.

## **CONSISTENZA**

Il compendio immobiliare descritto sviluppa le seguenti superfici nette:



Abitazione civile Foglio 4 Mappale 767 <b>Sub. 13</b>		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
P2	Monolocale	29,85 mq ca.
P2	Disimpegno	1,00 mq ca.
P2	Bagno	8,45 mq ca.
P2	Soffitta	11,55 mq ca.
P2	Vano tecnico	4,65 mq ca.
P2	Sottotetto h < 1,50 m.	54,10 mq ca.
P2	Balcone	8,85 mq ca.

Area urbana Foglio 4 Mappale 779 <b>Sub. 2</b>		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
PT	Area urbana	26,00 mq ca.

Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali conteggiati per uno spessore massimo di 50 cm.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

-	Abitazione al piano secondo	ca. mq	47,40
-	Balcone al piano secondo	ca. mq	8,85
-	Soffitta al piano secondo	ca. mq	13,40
-	Vano tecnico al piano secondo	ca. mq	5,80
-	Porzioni di sottotetto h < 1,50 m.	ca. mq	64,60



Applicando un coefficiente di 1 all'abitazione, un coefficiente di 0,33 al balcone, un coefficiente di 0,75 alla soffitta e al vano tecnico e un coefficiente di 0,10 alle porzioni di sottotetto con altezza < 1,5 m si calcola una **superficie commerciale** complessiva degli immobili di **circa 71,2 mq.**

Non si considera l'area urbana in quanto si ritiene abbia un valore pressoché nullo per via delle caratteristiche sopra menzionate.

### **QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

La costruzione della consistenza sopra descritta è stata edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso Di Costruire** rilasciato in data **29/04/2004, Prot. N. 3895, Pratica Edilizia n. 4867**, per costruzione di n. 4 palazzine;
- **Denuncia di Inizio Attività** in data **30/12/2004, Prot. N. 11605, Pratica Edilizia n. 174/2004**, per variante in corso d'opera;
- **Denuncia di Inizio Attività** in data **31/05/2005, Prot. N. 5316, Pratica Edilizia n. 56/2005**, per variante in corso d'opera;
- Cui è seguita richiesta per il rilascio del **Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità** in data **05/11/2005 Prot. n. 10281**, limitatamente alla palazzina di cui alla lettera "C" con deposito di scheda tecnica descrittiva.

La consistenza immobiliare catastalmente identificata al Foglio **4** Particella **767** Sub. **13**, dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo sul posto, presenta alcune modeste **difformità e modifiche rispetto ai provvedimenti autorizzativi che vengono evidenziate nell'elaborato comparativo allegati alla presente**, tali difformità edilizie consistono essenzialmente in:

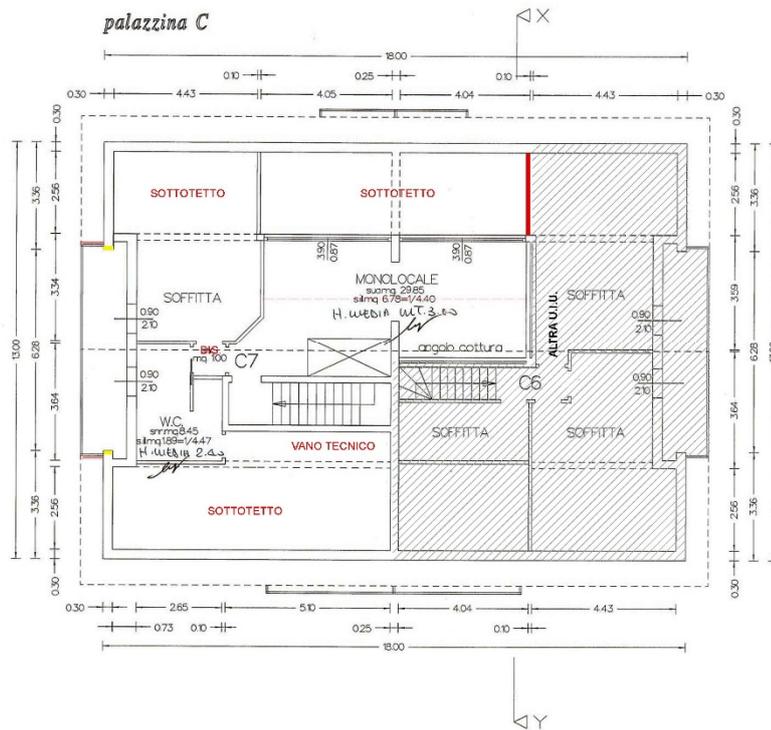
- realizzazione di partizione interna;
- piccole modifiche progettuali realizzate durante l'esecuzione delle opere per l'attuazione dei titoli edilizi come da elaborato grafico allegato;



RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE EI 284/2022

ELABORATO COMPARATIVO TRA STATO LEGITTIMATO E STATO REALIZZATO

*PIANO SECONDO (sottotetto)*



LEGENDA

- DEMOLIZIONI ESEGUITE SENZA TITOLO
- COSTRUZIONI REALIZZATE SENZA TITOLO

trattasi di opere realizzate in difformità dal titolo edilizio durante l'esecuzione dei lavori di costruzione che **si ritiene possano essere sanate** ai sensi della L.R. n. 23 del 21 ottobre 2004 **mediante la presentazione di una pratica a sanatoria** subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria. Si stima un costo per la pratica di sanatoria, comprensiva di sanzioni, spese tecniche, pratica di



aggiornamento della planimetria catastale e diritti pari a 3.500,00 € complessivi; tale costo che rimarrà a carico dell'aggiudicatario verrà detratto dal valore del compendio.

La consistenza immobiliare catastalmente identificata al Foglio **4** Particella **779** Sub. **2** identifica in parte aree di cessione e di uso pubblico adibite a parcheggio e percorso pedonale, in parte aree private adibite a parcheggio privato e in parte aree private adibite ad accesso comune. Le aree di cessione dovranno essere stralciate e cedute gratuitamente al Comune a cura e spese dell'aggiudicatario con obbligo di sottoscrivere tutti gli atti e i documenti necessari allo stralcio e cessione gratuita al Comune di Medolla. Si stima un importo per la redazione delle partiche catastali e per le spese notarili, oltre a imposte e tasse, pari a circa 5.000,00 €; tale importo, che rimarrà anch'esso a carico dell'aggiudicatario, verrà detratto dal prezzo di stima.

#### **VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI**

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie dell'abitazione e pertinenze, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per fabbricati analoghi, lo stato generale di manutenzione e il contesto in cui è inserito. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono: mercato immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari); Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate (valori OMI). Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale della consistenza immobiliare

71,2 mq x 1.350,00 €/mq € 96.120,00

abbattimento forfettario del 15% per maggiori oneri e assenza di garanzia da vizi

occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute € - 14.418,00



detrazione spesa stimata per stralcio e trasferimento delle aree di cessione	€ - 5.000,00
detrazione spesa stimata per sanatoria	€ - 3.500,00
<hr/>	
Totale	€ 73.202,00
Arrotondato a	€ 73.200,00

Si definisce quindi il

VALORE FINALE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO APPARTAMENTO

AL PIANO SECONDO E AREA CORTILIVA AL PIANO TERRA:

**€ 73.200,00 (euro settantatremiladuecento/00)**

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

Si allega prospetto sintetico-descrittivo del lotto (All. A1)

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

**1. STATO DI POSSESSO**

Alla data del 19/02/2024, durante lo svolgimento del sopralluogo effettuato, il bene risultava abitato dal Sig. ...omissis..., esecutato di maggiore età.

**2. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dallo studio del materiale risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente:

- La rinuncia a favore della società ...omissis... e per la quota spettante alla consistenza oggetto di perizia, alla residua potenzialità edificatoria del lotto di terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte la porzione pignorata;



- Obbligo di sottoscrizione di tutti gli atti e documenti necessari allo stralcio e cessione gratuita al Comune di Medolla (MO) delle aree pubbliche di cessione che insistono tutt'ora sul foglio 4 mappale 779 sub. 2.

### **3. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI**

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

**ISCRIZIONE N. 40956/9993 del 21/12/2005** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI DEBITO, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico del 25/11/2005 Numero di repertorio 238057/22074 Notaio VINCENZI PAOLO

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis....

**TRASCRIZIONE N. 37778/26403 del 28/11/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14/11/2022 Numero di repertorio 6739/2022, ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena

A favore di ...omissis...

Contro ...omissis...

Grava su Medolla Foglio 4 Particella 767 Sub. 13 e Foglio 4 Particella 779 Sub. 2.

### **4. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

L'esecutato riferisce che i condomini della palazzina di cui al mappale 767 non hanno nominato l'amministratore.

### **5. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE STAGGITO**

Sulla base di indagine sintetico-comparativa basata sul mercato delle locazioni immobiliari della zona, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova si



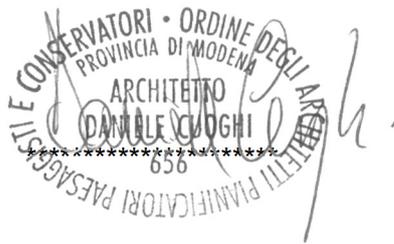
ritiene di poter formulare un congruo canone di locazione pari a € 400,00 mensili = € 4.800,00 annui.

**QUESITO n. 4: NEL CASO SI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.**

Immobile pignorato per l'intero.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto deposito la presente relazione ed allegati.

Sassuolo, 07/03/2024



Il C.T.U.

Arch. Daniele Cuoghi

**Allegati:**

- A)** Elaborato di stima senza indicazione delle generalità;
- A1)** Schema sintetico-descrittivo del lotto;
- B)** Documentazione fotografica;
- C)** Documentazione catastale ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate;
- C1)** Visure catastali;
- C2)** Copia dei titoli edilizi;
- C3)** Copia del rogito di provenienza;
- C4)** Certificato di Destinazione Urbanistica;
- C5)** Planimetria con indicate le difformità;
- C6)** Dichiarazione di conformità degli impianti.

