

## TRIBUNALE DI MODENA

---

MODENA, 29/02/2024

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 274/2022

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott. Umberto Ausiello

**Esecutati** :

**Procedente :** Hoist Italia s.r.l. con sede Roma  
Via Gino Nais n. 16 – Roma  
  
Avv. Antonio Formaro (BO)

**Oggetto :** **Lotto Unico**  
Monolocale per due persone con accesso indipendente, Ente urbano,  
cantina e posto auto esclusivo  
in Via Giardini Nord n. 1549 - Serramazzoni (MO).

**C.T.U.** : Maurizio geom. Bignardi  
con studio in Modena, V.le Antonio Gramsci n. 387 - Tel. 059/6233584  
C.F.: BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364  
e-mail: maurizio@studiodelcantone.it - PEC: maurizio.bignardi@geopec.it



## RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla E.I. n. 274/2022, veniva incaricato in data 13/11/2023, per l'aggiornamento della perizia di stima del compendio dell'ex RGE 82/2016, di identificare, descrivere e valutare, nonché verificare la conformità edilizia di un appartamento (monocale) con servizi, scala esterna esclusiva, cantina e porzione di area urbana esclusiva (posto auto), posti a Serramazzoni (MO), Via Giardini Nord n.1549, con termine massimo per il deposito della ctu il 21/02/2024 rinviata al 06/04/2024. **Possima udienza il 21/03/2024 rinviata al 07/05/2024.** A seguito del giuramento in data 16/11/2023, alle verifiche svolte negli uffici competenti e dai sopralluoghi eseguiti in data 26/02/2024, il perito espone quanto segue.

### **A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Formano oggetto della presente stima i beni così identificati all'Ufficio Provinciale di Modena, Catasto dei Fabbricati:

*Comune di:* Serramazzoni (MO)

**Ditta errata:** ....

*P.Iva ...*

*Proprietà per 1/1*

**Ditta corretta:** ...

*c.f. ....*

*Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*

*e*

*...*

*c.f. ...*

*Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*

*unità identificate:* al foglio 41, m.le 1023,

. sub. 3 (Appartamento e cantine), Via Giardini Nord n.1549, P1, A/2, cl.2, cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 79 mq, r.c. € 499,67;

al foglio 41, m.le 1032,

. sub. 25 (Cantina), Via Giardini Nord n.1549, PT, C/2, cl.6, cons. 4 mq, Sup. Cat. 6 mq, r.c. € 7,44;

al foglio 41, m.le 1033,

. sub. 57 (Area urbana – posto auto esterno), Via Giardini Nord n.1549, PT, F/1, cons. 10 mq;  
(si precisa che in loco non è correttamente individuato, vedasi foto allegata)



**Ditta:** ...  
c.f ...  
*Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*  
e  
...  
c.f ...  
*Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni*

*unità identificata:* al foglio 41, m.le 1033,

. sub. 22 (Area urbana - scaletta e pianerotto esterni di accesso all'appartamento), Via Giardini Nord n.1549, P1, F/1, cons. 9 mq;

Sono comprese le parti comuni in base all'ultimo elaborato planimetrico prot. n. 4939/1999 del 20/08/1999, i seguenti:

. m.le 1033 sub. 60 – B.C.N.C. – corte comune ai subalterni dei m.li 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, e 1032.

Si segnala che:

. le unità censite al Catasto Fabbricati, m.le 1023 sub 3, m.le 1032 sub. 25 e m.le 1033 sub. 57, risultano tutt'oggi erroneamente intestate alla ditta venditrice "...", l'errore si è verificato a seguito della rettifica dell'atto di scissione della stessa, pertanto è necessario segnalare all'Ufficio del Territorio mediante istanza di correzione l'intestazione corretta; l'atto di rettifica era in merito alla precisazione delle sole parti comuni;  
. dal sopralluogo effettuato si riscontrano difformità rispetto al progetto edilizio in atti nella planimetria catastale dell'alloggio, che pertanto dovrà essere aggiornata;

Le difformità riscontrate sono meglio descritte al paragrafo "D".

## **B. CONFINI**

L'appartamento m.le 1023 sub.3 posto al piano primo sottostradello di accesso, confina con area cortiliva comune (m.le 1033 sub.60), ragioni ... (m.le 1023 sub.4) e con scala esterna di pertinenza esclusiva (m.le 1033 sub.22), salvo altri.

La cantina m.le 1032 sub.25 posta al piano terra sopra stradello di accesso, confina con area cortiliva comune su due lati (m.le 1033 sub.60) e ragioni ... (m.le 1032 sub.24 e sub.26), salvo altri.



La scala e pianerottolo esclusivi di pertinenza (accesso all'appartamento), m.le 1033 sub.22, confina con l'appartamento stesso (m.le 1023 sub.3), con area cortiliva comune su tre lati (m.le 1033 sub.60), salvo altri.

La porzione esclusiva di area cortiliva (posto auto), m.le 1033 sub.57 posta al piano terra sopra stradello di accesso , confina con ragioni ... (m.le 1033 sub.58), ragioni ... (m.le 1033 sub.56), e con area cortiliva comune (m.le 1033 sub.60), ragioni ... (m.le 811 sub. 1 e 5), ragioni ... (m.le 811 sub. 2 e 8), ragioni ... (m.le 811 sub. 3 e 6), ragioni ... (m.le 811 sub. 4 e 7), salvo altri.

### **C. PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'intera piena proprietà è pervenuta agli'esecutati con atto del notaio dott. Ruggiero Sguerra in Modena il 15/12/2006, rep. n. 30119/7060, registrato e trascritto a Modena al num. Gen. 29147.1/2006 del 15/11/2006. Nel paragrafo "A" è stata specificata un'anomalia dell'intestazione catastale, a seguito dell'atto di integrazione, rettifica ed identificazione catastale del notaio dott. Rolando Rosa in Modena il 17/12/2006, rep. n. 109772/14045, registrato e trascritto a Modena al num. Gen. 1835.2/2007 del 24/01/2007.

Per quanto riguarda le formalità a carico, si faccia riferimento al Certificato notarile del dott. Maria Landolfo.

Attualmente gli immobili risultano liberi, non più utilizzati dagli esegutati da metà 2013.

### **D. CONFORMITA' ALLA L.47/85 E SUCCESSIVE**

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Serramazzoni (MO):

- . Concessione Eilizia prot. n. 4871, prat. edilizia n. 4823, concessione n. 3 del 02/09/1995, per la costruzione di un complesso residenziale uso abitativo, Via Giardini Nord – Località Ligorzano;
- . Concessione Eilizia prot. n. 7763, prat. edilizia n. 4823, concessione n. 1 del 09/08/1999, per la variante alla costruzione di un complesso residenziale uso abitativo, Via Giardini Nord – Località Ligorzano;
- . Certificato di abitabilità parziale per i m.li 1022 – 1024 e 1023 in oggetto, prot. n. 1660 del 19/02/2003, decorrenza del 09/01/2003, per la costruzione di un complesso residenziale uso abitativo, Via Giardini Nord – Località Ligorzano.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano le seguenti incongruenze e difformità tra planimetria catastale, progetto edilizio agli atti e lo stato attuale:



. Nell'unità abitazione si rileva la mancata rappresentazione corretta della canna interna, un diverso posizionamento della porta interna al disimpegno, infine si rilevano alcune misure fuori tolleranza costruttiva.

. Il locale ad uso cantina è stato suddiviso in due vani, le finestre danno sul cavedio e nel vano confinante con il bagno non è stata realizzata la seconda finestra che appunto affacciava sul cavedio condominiale.

Le opere sopradette e le misure che superano la tolleranza del 2 % rientrano in variante minore non presentata a fine lavori che possono considerarsi rientranti nelle tolleranze esecutive secondo l'art. 34-Bis del DPR 380/2001.

. La porta del bagno non ha le dimensioni minime di 75 cm netti, richieste dalla normativa e dovrà essere adeguata.

. L'ampia cantina prevista nel progetto, interna all'abitazione, è stata divisa in due vani con una tramezza, tutti e due i locali hanno accesso dal disimpegno notte e sono state utilizzate come camere da letto, con le attuali normative il cambio d'uso non può essere concesso (sanate), in quanto non ci sono le altezze interne minime richieste e non hanno l'affaccio, essendo le finestre esistenti dentro ad un cavedio.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, della legge n. 47 del 28 febbraio 1985, gli abusi (suddivisione della cantina e tamponatura della "bocca di lupo") possono essere regolarizzati comunicando anche le misure fuori tolleranza. Come previsto dal comma 3 del DPR 380/2001 art. 34-bis, STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI, dispone che, per tolleranze realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, in quanto non costituenti violazioni edilizie, il tecnico abilitato ne deve fare dichiarazione, ai fini della c.d. "attestazione dello stato legittimo degli immobili" (introdotto dall'art.9-bis del D.P.R. m380/2001, vedi in proposito D.L. 76/2020: semplificazioni e altre misure in materia edilizia), nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, oppure con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. L'aggiudicatario avrà 120 giorni di tempo dall'atto di trasferimento per inoltrare una richiesta di sanatoria.

Per la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate sanabili con una CILA in SANATORIA, si stimano i seguenti costi:

. Sanzione prevista, secondo la Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004, minimo di 1.000,00 € e può variare in base al conteggio di verifica dell'Ufficio Abusi del Comune, in relazione al valore venale, la stessa CILA in SANATORIA prevede il pagamento di diritti di segreteria pari a 144,00 €.



. Onorari per la pratica edilizia in sanatoria, l'aggiornamento catastale per n.1 planimetria ad uso abitazione, compreso oneri accessori di legge e spese generali, sono previsti 4.500,00 euro + 50,00 € di diritti catastali.

. I diritti comunali e catastali sono soggetti a variazioni, così come la determinazione della sanzione e degli oneri comunali che saranno determinati dal tecnico comunale durante la sua istruttoria.

## **E. DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

L'immobile risulta essere collocato fuori dal centro abitato di Serramazzone (MO), collocato nella frazione Ligorzano, vicinissima al centro, e facente parte del complesso condominiale denominato "Residence Le Terrazze".

L'edificio è costruito, a più livelli sul pendio e ha una struttura a pilastri con tamponature in muratura; i prospetti sono prevalentemente intonacati e tinteggiati, la copertura è a falde con manto in coppi. L'area esterna è completamente asfaltata, con piccole zone verdi e una zona a parcheggi esclusivi coperti e in parte scoperti come quello in oggetto. L'intervento edificatorio era mirato ad ottenere prevalentemente unità di piccolo taglio per residenze di vacanza, con ingressi indipendenti da percorsi comuni che necessitano di manutenzione, si rilevano distacchi delle mattonelle in gres.

L'abitazione, tipo monocale per due persone, è posta sotto allo stradello comune di accesso, con ingresso indipendente, direttamente alla quota di primo piano del fabbricato di quattro piani fuori terra. L'alloggio risulta in cattivo stato manutentivo, all'interno dell'unità non abitata e non riscaldata da tempo, risultano esserci efflorescenze alla base dei muri per l'umidità e non si esclude che possa anche essere entrata acqua dal pianerottolo, e scrostamenti sul lato interno delle pareti esterne del soggiorno. Si rileva un foro alla parete poi tamponato in modo incompleto da ripristinare con intonaco e tinteggio come il disimpegno notte; inoltre risultano danneggiate la soglia della porta d'ingresso in pietra serena o similare e una porta interna ammaccata; finestre e scuretto esterni necessitano di manutenzione, finestre e veneziane sono in legno da manutentionare con trattamenti e verniciatura, infine alla ringhiera in legno del balcone si è staccata una doga. Si rilevano alcuni arredi lasciati dagli esecutati.

L'unità abitativa m.le 1023 sub. 3, è composta da accesso indipendente con scaletta in muratura esterna esclusiva, ingresso nel soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone coperto, disimpegno e bagno, oltre a due cantine utilizzate abusivamente come camere da letto. La pavimentazione presente è in ceramica come anche i rivestimenti in bagno e nell'angolo cottura, le porte interne bianche in legno laccato, la porta d'ingresso blindata, mentre le finestre apribili anche



a vasistas, in legno, hanno vetro camera e scuretti in legno tipo veneziana in color verde che è degradato, infine ha l'impianto di riscaldamento autonomo con termo arredi e la caldaia collocata nel bagno è stata rimossa.

La cantina posta in un corpo esterno in C.A., m.le 1032 sub. 25, sotto all'area parcheggio, ha la pavimentazione in ceramica, con la porta d'ingresso in lamiera.

L'area urbana m.le 1033 sub. 57, utilizzata a posto auto è scoperta, e si trova in area asfaltata sopra alle cantine m.le 1032.

## **F. STIME ED OSSERVAZIONI**

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili, applicato alla superficie commerciale in base alle consuetudini locali, calcolata sulla documentazione in possesso, conoscendo i prezzi praticati in contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, tenuto conto anche del momento particolarmente difficile del mercato immobiliare, con i prezzi ancora in diminuzione, per gli immobili che non sono di nuova costruzione, il perito è in grado di formulare la seguente stima.

Si premette che i due vani con destinazione cantina, avendo accesso solo dall'interno dell'alloggio vengono considerati come accessori interni e pertanto alla stregua di un ripostiglio interno, in particolare, tali servizi essendo sproporzionati rispetto alle dimensioni del monolocale, viene applicato un coefficiente in riduzione della superficie reale, per il calcolo della superficie commerciale, maggiorato però rispetto al coefficiente di una cantina ordinaria.

*valore e consistenza immobiliare:*

. m.le 1023 sub.3 (Monolocale mq. 51,12 + cantine interne mq. 30,24 x 50%		
	+ balcone mq. 5,10 x 50%)	= 68,79 mq
. m.le 1032 sub. 25 (Cantina mq. 4,84 x 25%)		= 1,21 mq
. m.le 1033 sub. 22 (Scaletta e pianerottolo esclusivi mq. 9,00 x 10%)		= 0,90 mq
<u>. m.le 1033 sub. 57 (Area urbana esclusiva posto auto mq. 10,00 x 30%)</u>		<u>= 3,00 mq</u>

Totale 73,90 mq, **Superficie arrotondata a mq. 74,00**

L'immobile è stato acquistato nel 2006 al prezzo di 116.000,00 €, considerato che la zona è in una frazione in prossimità del vicinissimo centro di Serramazzoni, considerati i valori unitari delle abitazioni usate, che gli attuali prezzi di mercato in zona oscillano tra 800,00 € ed i 1.500,00 €/mq., mentre i valori OMI (quotazione del primo semestre 2023), per immobili con stato conservativo normale, di tipo civile, oscillano invece tra 800,00 € e i 1.150,00 €/mq.



Lo scrivente considerato quanto sopra indicato e che era stata richiesta l'estinzione per mancate offerte, assume il più probabile valore medio unitario di 720,00 €/mq per l'unità abitativa e sue pertinenze, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita. Pertanto, visto il particolare momento di difficoltà nel campo immobiliare in particolare nelle vendite "forzose" e per effetto delle premesse sopradette, la commercializzazione dell'immobile subisce la seguente flessione del valore, rispetto alla precedente perizia del 13/02/2017 (E.I. n. 82/2016):

m.le 1023 sub.3 (Monolocale + cantina + balcone mq 68,79) + m.le 1032 sub.25 (Cantina mq 1,21) + m.le 1033 sub.22 (Scaletta e pianerottolo mq 0,90) + m.le 1033 sub.57 (Area urbana mq 3,00) = 74,00 mq in arrot  
$$74,00 \text{ mq} \times 720,00 \text{ €/mq} = 53.280,00 \text{ €}$$

. a cui andranno detratte le spese previste per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale, spese che si stimano complessivamente in 5.600,00 €, pertanto si avrà un valore pari a:

$$53.280,00 \text{ €} - 5.600,00 \text{ €} = 47.680,00 \text{ €}$$

Il perito segnala inoltre che in base al rendiconto condominiale, consuntivo ordinario e preventivo gestione ordinaria anno 2022, la proprietà sulla scorta della sua quota millesimale generale pari a 102,68 ‰, non è regolare con i pagamenti. Le spese individuate nell'ultima gestione ammontano a € 4.760,60, da portare in riduzione al valore finale che dovrà affrontare l'aggiudicatario con l'anno in corso al momento del trasferimento.

$$47.680,00 \text{ €} - 4.760,60 \text{ €} = 42.919,40 \text{ €}$$

## **G. CONCLUSIONI - VALORE IMMOBILIARE**

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua ubicazione, oltre che delle considerazioni espresse nel paragrafo "F.", ed in considerazione che l'immobile monolocale per due persone, con accesso indipendente, due cantine interne, una cantina esterna e ente urbano ad uso posto auto è venduto in assenza della garanzia per vizi e di cui non si dispone delle certificazioni impiantistiche, e che necessita di manutenzione e di nuova caldaia, il perito esprime, per l'immobile in oggetto con le parti comuni per legge del fabbricato espresse in millesimi di proprietà e di godimento pari a 102,68/1000, il seguente valore prudenziale arrotondato, calcolato sulla superficie commerciale complessiva di 74,00 mq, in 43.000,00 € (diconsi quarantatremila/00 euro).

## **H. ALLEGATI**

Si allegano: estratto di mappa, planimetrie, visure catastali e foto.

Modena, li 29/02/2024

Il C.T.U.  
Maurizio Bignardi

