

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA MIRABELLI ALESSANDRA	
	* * *	N. 424/2018
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	<u>Termine 31.01.2020</u>
	LOTTO A	
	* * *	
	DATI DI PIGNORAMENTO	
	Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la cancelleria del	
	Tribunale di Modena è stata pignorata l'intera quota di proprietà dei seguenti	
	beni immobili, a favore della procedente :	
	N.C.E.U. del Comune di Concordia sulla Secchia beni intestati a:	
	xxx – Quota 1/2	
	xxx– Quota 1/2	
	Catasto Fabbricati	
	<u>Foglio 1</u>	
	○ Mapp. 64, sub. 2, Via Confine P.T., Cat. C/6, Cl. 6, mq. 23 rendita Euro	
	54,64.	
	○ Mapp. 64, sub. 3, Via Confine n. 28, P.T.-1-2, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 10,	
	rendita Euro 237,57.	
	○ Mapp. 64, sub. 1, BCNC.	
	Catasto Terreni	
	<u>Foglio 1</u>	
	○ Mapp. 66, semin. Arbor., cl. 1, are 10.11, r.d. Euro 10,42, r.a. Euro	



12,01.

- o Mapp. 67, fabb. Rurale ca 39

- o Mapp. 68, semin. Arbor., cl. 1, are 10,05, r.d. Euro 10,35, r.a. Euro

11,94.

- o Mapp. 69, seminativo, cl. 2, are 36,70, r.d. Euro 31,22, r.a. Euro 41,70.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO A

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione, con manufatti esterni oltre a terreno circostante pertinenziale di 2.016 mq.

L'unità, ante '67, gode comunque di buone finiture interne stante l'età del fabbricato; presenta struttura portante in muratura con esterni intonacati e da ritinteggiare; trattasi di fabbricato indipendente su quattro lati, avente due piani fuori terra oltre a soffitte, così composto: Piano terra: diversi vani ad uso cantina, autorimessa, ripostiglio e Wc, oltre ad ingresso, corridoio, locale soggiorno, locale cucina e due locali sgombero; Piano primo: locale studio, letto, cabina armadi, bagno e locali soffitte; Piano sottotetto: ulteriori vani soffitta.

Il fabbricato è sito in Comune di Concordia sulla Secchia in Strada Vicinale Confine n. 28. La proprietà oggetto di esecuzione, in particolare l'unità abitativa presenta una superficie di ca. commerciali mq 196,50, vani cantine presentano una superficie di c.a. commerciali mq 15,50, vano rimessa presenta una superficie di c.a. commerciali mq 10,50 e vani soffitte presentano una superficie di c.a. commerciali mq 32,50; il terreno circostante



pertinenziale di cui alle particelle 66, 67 e 68 si è ritenuto opportuno inserirlo nel presente Lotto.

DANNI DA EVENTO SISMICO

L'immobile risulta agibile, tuttavia sono presenti cavillature e crepe modeste segnali dell'impatto evento sismico del 20-29 maggio 2012.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Concordia sulla Secchia, beni intestati a:

xxx – Quota 1/2

xxx– Quota 1/2

xxx– Quota 1/2 di diritto di Abitazione in regime di separazione dei Beni

Catasto Fabbricati

Foglio 1

○ Mapp. 64, sub. 2, Via Confine P.T., Cat. C/6, Cl. 6, mq. 23 rendita Euro 54,64.

○ Mapp. 64, sub. 3, Via Confine n. 28, P.T.-1-2, Cat. A/7, Cl. 1, Vani 9,5, rendita Euro 613,29.

N.C.T. del Comune di Concordia sulla Secchia, beni intestati a:

xxx – Quota 1/2

xxx– Quota 1/2

Foglio 1

○ Mapp. 66, semin. Arbor., cl. 1, are 10 ca 11, r.d. Euro 10,42, r.a. Euro 12,01.

○ Mapp. 67, fabb. Rurale, ca 39.



- o Mapp. 68, semin. Arbor., cl. 1, are 10 ca 05, r.d. Euro 10,35, r.a. Euro 11,94.

CONFINI

Trattasi di unità abitativa indipendente con terreno circostante in proprietà esclusiva, pertanto confinante ad Est con il Map. 69 oggetto di pignoramento Lotto B, a Sud ed a Ovest con il Map. 342 ed a Nord con Strada Vicinale Confine.

PROPRIETÀ

xxx – Quota 1/2

xxx– Quota 1/2

Per gli immobili di cui al NCEU oltre alle quote sopra descritte :

xxx– Quota 1/2 di diritto di Abitazione in regime di separazione dei Beni

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L' identificazione catastale attuale del bene corrisponde a quanto pignorato, è presente tuttavia un diritto di abitazione che compare nella Certificazione Notarile Sostitutiva agli atti, nonché nella Visura catastale attuale che non risulta segnalato nell'Atto di Pignoramento.

Si fa rilevare inoltre che la Cat. Catastale e relativa rendita sono differenti da quanto segnalato in Pignoramento.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: trattasi di edificio indipendente, pertanto privo di parti comuni.

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE



Gli esecutati erano coniugi tra di loro al momento dell'acquisto del bene, tuttavia con Verbale di separazione consensuale del 12.07.12 rep. 4380 a seguito della separazione, xxx ha ceduto a xxx il Diritto di Abitazione per la quota di 1/2 relativamente ai Sub. 1,2,3.

Questa situazione che compare nella Certificazione Notarile Sostitutiva agli atti, nonché nella Visura catastale attuale non è stata segnalata nell'Atto di Pignoramento.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. xxx del 21.05.2002 rep. n. xxx e Verbale di separazione consensuale del Tribunale di Modena del 12.07.12 rep. xxx gli esecutati acquistavano la proprietà del bene oggetto di esecuzione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI E ULTERIRI NOTIZIE

L'immobile risulta gravato dalle trascrizioni pregiudizievoli contenute nel fascicolo e da quelle presenti nelle visure ipocatastali che si allegano alla presente.

GESTIONE CONDOMINIALE

Trattasi di abitazione singola indipendente pertanto priva di parti comuni.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a tassa di registro ed imposte abbinata.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile, fu edificato in data antecedente al 01.09.1967 poi oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione del 06.02.65 prat. edilizia 103/64 e successiva



autorizzazione di servibilità del 04.05.66;

- Autorizzazione del 19.05.67 prat. edilizia 56/67;

- Autorizzazione del 15.07.69 prat. edilizia 112/69 con relativa agibilità del 23.11.73;

- Autorizzazione del 21.12.72 prat. edilizia 207/72 con relativa autorizzazione di agibilità del 11.12.75;

- Permesso di costruire prot. 8717, prat. n. 179/2004 del 05.02.2005 e relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità del 02.03.2005 prot. 1497;

- D.i.a. del 11.03.2005 prot. 2384.

L'unità presenta difformità rispetto alle planimetrie depositate presso la P.A., in particolare si rileva soprattutto la presenza di una Piscina interrata priva di qualsiasi autorizzazione.

Oltre a quanto sopra non mi sono state fornite documentazioni relative ai diversi manufatti presenti nell'area cortiliva che dovranno essere sanati dall'eventuale aggiudicatario.

Senza entrare nel merito della legittimità o meno dei titoli abilitativi rilasciati, risultano certune difformità alcune di esse modeste che rientrano nella previsione della Circolare regione Emilia Romagna PG2010 2 Agosto 2010 avente per oggetto "indicazioni applicative in merito all'art. 6 del dpr n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia libera" e successive integrazioni e modificazioni; le difformità dovranno essere sanate o rimesse in pristino dall'aggiudicatario. Di questa situazione (quindi anche dei presunti costi necessari) se ne terrà conto



nell'attribuzione del Valore finale del bene .

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

DESCRIZIONE DEL BENE

Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione, con manufatti esterni oltre a terreno circostante pertinenziale di 2.016 mq.

L'unità, ante '67, gode comunque di buone finiture interne stante l'età del fabbricato; presenta struttura portante in muratura con esterni intonacati e da ritinteggiare; trattasi di fabbricato indipendente su quattro lati, avente due piani fuori terra oltre a soffitte, così composto: Piano terra: diversi vani ad uso cantina, autorimessa, ripostiglio e Wc, oltre ad ingresso, corridoio, locale soggiorno, locale cucina e due locali sgombero; Piano primo: locale studio, letto, cabina armadi, bagno e locali soffitte; Piano sottotetto: ulteriori vani soffitta.

Il fabbricato presenta finiture medie discreto stato manutentivo, in particolare :

- Pareti interne intonacate e tinteggiate, con presenza di umidità ed infiltrazioni ;
- Soffitti in parte intonacati e tinteggiati, in parte in vecchie tavelle e legno;
- Pavimenti in ceramica ;
- Porte interne in legno ;
- Infissi in legno e vetrocamera e scuretti esterni ;
- Bagni: dotato di sanitari e rubinetterie funzionanti ;



- Impianto elettrico: sottotraccia, a norma ma da sottoporre a verifica sulla base alla legge 46/90 e seguenti;
- Impianto di riscaldamento: impianto autonomo con elementi radianti a parete, da sottoporre comunque a verifica sulla base alla legge 46/90 e seguenti ;
- Scala interna in legno ;
- Cantina intonacata e pavimentata con vecchie tavelle ;
- Autorimesse intonacate e pavimentate con battuto di cemento ;
- Area esterna in parte a verde in parte pavimentata con manto di ghiaia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie reale del bene in oggetto, al lordo delle murature, **puramente a titolo indicativo**, è la seguente :

Abitazione sub. 3 (p t-1)	ca. mq	196,44
Cantine sub. 3 (p t)	ca. mq	52,16
Soffitta sub. 3 (p 1-2)	ca. mq	161,67
Rimessa sub. 2 (p t)	ca. mq	26,04
Superficie reale totale	ca. mq.	436,31

Terreni per complessivi : 2.016 + 39 mq

La superficie commerciale, arrotondata all'intero o allo 0,50, del bene in oggetto, al lordo delle murature, **puramente a titolo indicativo**, è la seguente :

Abitazione sub. 3 (p t-1)	ca. mq	196,50
Cantine sub. 3 (p t)	ca. mq	15,50



Soffitta sub. 3 (p 1-2)	ca. mq	32,50	
Rimessa sub. 2 (p t)	ca. mq	10,50	
Superficie commerciale totale	ca. mq.	255,00	
Terreni per complessivi : 2.016 + 39 mq			
STIMA DEL BENE			
Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di			
abitazione singola con vani cantine ed autorimessa sito in Concordia Via			
Confine n. 28.			
Nella valutazione non si è tenuto conto di quanto segnalato nel capitolo			
“corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto			
pignorato”			
<u>Fabbricati</u>			
Valore commerciale = Sup. comm. x Valore unitario x Coefficienti correttivi			
VC = 255,00 mq x 700,00 €/mq x (-20%) x (-5%) = € 133.875,00			
Il valore dell'immobile è stato deprezzato dei seguenti coefficienti :			
- 20 % per le difformità e per le condizioni generali dell'immobile e			
dell'unità oggetto di esecuzione ;			
- 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in quanto			
trattasi di immobile soggetto ad asta giudiziaria ;			
<u>Terreno</u>			
Valore commerciale = Sup. comm. x Valore unitario x Coefficienti correttivi			
VC = 2.016,00 mq x 2,50 €/mq x (-5%) = € 4.788,00			
VC = 39,00 mq x 80,00 €/mq x (-5%) = € 2.964,00			
- 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in quanto			



trattasi di immobile soggetto ad asta giudiziaria ;

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, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura,**

VALORE COMMERCIALE arrotondato al migliaio:

Fabbricato singolo con terreni

€ 141.000,00 (Centoquarantunomila/00)

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, Savignano Sul Panaro (MO) 30.01.2020

IL CONSULENTE TECNICO Ghirardini Geom. Fabrizio

Allegati:

- Fotografie,
- Visure per immobile di N.C.E.U. del Comune di Concordia sulla Secchia,
- Planimetrie catastali e documentazione tecnica varia .

