

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 3/2021

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Roberta Vaccaro

Promossa da

Contro

* * *

La sottoscritta arch. Marcella Volatile, professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro 662, con studio in Modena in Via Pasquale Anfossi n.ro 56, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Lucchi,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **16 settembre 2022**, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **3/2021 R.G.** incaricando la sottoscritta di provvedere ai seguenti adempimenti:

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Verifica della nota di trascrizione del pignoramento con attestazione di assenza di pignoramenti precedenti sullo stesso bene.
- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e 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.

- acquisizione delle visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica
- indicazione di tutti i passaggi di proprietà ed elencazione delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);
- procedere ad effettuare l'accesso all'immobile per rispondere agli ulteriori quesiti di seguito indicati.

SEZ II: QUESTITI

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 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

QUESITO n. 2.2: procedere alla 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 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA
INDICAZIONI



ALLEGATI:

ALL.A estratto del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) e ss. modifiche, ossia copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ed un ESTRATTO SINTETICO (A1) riassuntivo degli elementi essenziali dei singoli lotti e prezzo base (cfr. quesito 2.2); ALL. B. relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare in oggetto, con immagini estratte da tutti gli ambienti.... ALL. C planimetria/e del bene, ... visure catastali aggiornate all'attualità, copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria ed ogni ulteriore atto amministrativi... nonché i titoli e A.P.E., ove necessaria l'acquisizione, richiamati nei quesiti che precedono.

In sostituzione della peizia di stima del 18/12/2022 e successive integrazioni

ESPONE QUANTO SEGUE

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto il 02/12/2020 dall'avv. ***** , con studio professionale in Reggio Emilia, Via ***** e notificato a, ***** , presso la Casa Comunale di Carpi il 15/12/2020, e a ***** e ***** a mezzo posta raccomandata il 23/12/2020.

Successivamente il GE, dichiarava l'estinzione parziale limitatamente alle



quote di *****, lasciando aperta la procedura esecutiva nei confronti di ***.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Le proprietà pignorate, sono ubicate nel Comune di Carpi (MO), in Via Austria, 8 e consiste in un'abitazione a schiera su due livelli con lavanderia, cantina, w.c. e autorimessa nel piano seminterrato

Ai fini della redazione della presente perizia, la proprietà pignorata viene considerata LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi, come segue;

via Austria, 8:

- foglio 157, mappale 166, sub 1 cat A/7, cl. 5, 8,5 vani, suo. Cat, mq 178, R.c. € 1.075,52
- foglio 157, mappale 166, sub 2 cat C/7, cl. 3, 8,5 cons 44 mq, R.c. € 56,81

CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

L'abitazione a schiera confina a nord col mappale 167 (proprietà ***** cf ***** e ***** cf *****) a sud col mappale 165 (proprietà ***** cf *****) ad est con via Austria, e a ovest col mappale 169 (proprietà ***** cf ***** e *****
)



PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale e relazione notarile risulta che le proprietà appartengono a:

il sub 1 appartiene a:

- per 1/6 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni a *****, nato a Carpi il 25/12/1973 cf *****
- per 1/6 nuda proprietà a *****, nato a carpi il 25/12/1973 cf *****
- per 1/6 nuda proprietà a *****, nato a Brignano Gera D'Adda (BG) il 04/03/1967 cf *****
- per 3/6 di usufrutto a *****, nata a Brignano Gera D'Adda (BG) il 14/05/1940 cf *****
- per 3/6 di proprietà a *****, nata a Brignano Gera D'Adda (BG) il 14/05/1940 cf *****

nota: da estratto di matrimonio di ***** si evince che i coniugi di entrambe le coppie, avevano scelto il regime di separazione dei beni.

il sub 2 appartiene a:

- per 3/6 di usufrutto a *****
- per 3/6 di proprietà a *****
- per 1/6 nuda *****
- per 1/6 nuda proprietà a *****
- per 1/6 nuda proprietà a *****

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED



IMMOBILI PIGNORATI

C'è piena rispondenza tra identificazione catastale (come da visure del 20/09/2022 estratta dalla scrivente) e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie invece, non sono conformi allo stato rilevato nel sopralluogo effettuato dalla sottoscritta il 07/11/2022 per diverso posizionamento della scala che porta nel piano seminterrato oltre all'errata categoria C/7 per l'autorimessa (C/6), per cui andrà effettuato un aggiornamento della categoria catastale, oltre che dell'intestazione dei rispettivi proprietari, con una spesa di circa € 1.000,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi, è risultato che per il fabbricato è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 733/77 per costruzione di fabbricato residenziale a schiera prot. gen 9803, del 14/04/1978
- Variante alla Concessione 733/77 prot. n. 18569 del 20/01/1982

Lo stato legittimato risulta conforme a quanto riscontrato in sede di sopralluogo effettuato dalla sottoscritta.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da certificazione notarile, redatta il 01/02/2021 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano e firmato digitalmente dalla dott.ssa Celestina Tinelli, nel ventennio, le proprietà sono gravate dai seguenti atti pregiudizievoli;

Iscrizione n. 31712/5337 del 31/10/2019 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo concesso



con atto del 08/11/1999 num. Rep. 21469 notaio ***** sede Carpi a favore di *****
sede Milano codice fiscale _____, contro ***** **sulle particelle 247 sub 24
e 13 (lotto 3)**, capitale € 82.633,10 totale €165.266,21.

Iscrizione n. 5463/697 del 29/02/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da
decreto ingiuntivo concesso con atto del 25/02/2012 num. Rep. 559/2012
emesso dal Tribunale di Modena a favore di ***** sede Verona codice
fiscale 03700430238 domicilio ipotecario eletto in piazza Mazzini, 51 Modena,
conto ***** **sulla particella 166 sub 1** capitale € 182.090,31 totale
€210.000,00.

N.B. la suddetta formalità riguarda anche altri immobili.

Trascrizione n. 25017/17049 del 18/10/2016 REVOCA ATTI SOGGETTI A
TRASCRIZIONE emesso dal Tribunale di Modena in data 07/09/2016 num. Rep.
7207 a favore di ***** sede Roma codice fiscale 00348170101 contro
*****.

Iscrizione n. 3267/510 del 10/02/2017 IPOTECA GIUDIZIALE DERIVATE DA
DECRETO Ingiuntivo concesso con atto del 27/4/2014 num. Rep. 4255 emesso
dal Tribunale di odena a favore di ***** codice fiscale 00348170101 contro
***** , capitale € 205.123,32 totale 250.000,00

Trascrizione n 1464/1090 di 20/01/2021 verbale di pignoramento immobili
notificato dall'Unep presso il Tribunale di Modena in data 18/12/2020 num. Rep.
5191 a favore ***** sede Milano codice fiscale ***** contro
*****.

Una certificazione successiva del Notaio Dott.ssa ***** del 21/06/2023
aggiunge le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizione n 6064/1090 di 03/03/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Modena in data 18/12/2020 num. Rep. 5191 a favore di ***** sede Milano codice fiscale 09966380967 contro *****.

DISPONIBILITÀ DEI BENI

Nel sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 07/11/2022, insieme al custode giudiziario e a _____ che ha consentito l'ingresso, lo stesso ha comunicato che l'abitazione è occupata dalla Sig.ra ***** (sua madre), assente per motivi di salute al momento del sopralluogo.

PROVENIENZA DEI BENI

La certificazione notarile del 29/06/2022, riporta *"* agli esecutati ******,
******/l'immobile è pervenuto:*

- a ***** in parte per la quota di 1/2 per il diritto di usufrutto e a ***** per la quota di 1/6 per il diritto di nuda proprietà in virtù della successione a ***** nato il 04/11/1937 e deceduto il 17/09/2002 trascritto il 12/10/2004 ai nn 31993/21114.

In data 21/06/2022 ai nn. 20155/14057 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da ordinanza del Tribunale di Modena del 27/04/2022, rep. 2918

- in parte a ***** per la quota di 3/6 per il diritto di usufrutto e per la quota di 3/6 per il diritto di piena proprietà unitamente a ***** per la quota di 3/6 per il diritto di usufrutto e per la quota di 3/6 per il diritto di piena proprietà per atto di compravendita del 24/10/1985 num rep. 39544 notaio ***** di Carpi trascritto il 22/11/1985 ai nn. 14435/10207 da



potere di _____ con sede in
Modena....".

N.b. si precisa che ***** non compare tra gli esecutati, in quanto, con atto del 28/07/2008 rep.n.210510 ***** ha acquisito dalla sorella la quota di 1/6 di nuda proprietà ereditata dal padre, in regime di separazione dei beni, per cui nella visura allegata compare due volte la quota di 1/6 di nuda proprietà a nome di *****.

Pur essendo stata estesa la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità al sub 2, in mancanza della continuità delle trascrizioni in relazione all'atto di compravendita a ministero del Notaio ***** del 28/07/2008 la quota di ***** rimane non pignorabile.

SPESE CONDOMINIALI

Non costituisce condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile è situato nella zona residenziale di Carpi, e consiste in una villa a schiera centrale, con area esterna privata sia sul fronte che sul retro.

Si sviluppa su tre livelli, ossia:

- piano seminterrato con autorimessa, cantina, lavanderia e w.c.,
- piano rialzato con soggiorno/pranzo con balcone e cucina,
- piano primo con ripostiglio, tre camere da letto, delle quali una con bagno privato, oltre al bagno di servizio.

La cantina è usata impropriamente come taverna, nella quale è stato posizionato



anche un camino.

Sono presenti le principali utenze, gas, acqua, energia elettrica e aria condizionata;

L'impianto di riscaldamento, acqua calda e cottura sono garantiti da una caldaia autonoma a gas metano, posizionata nella lavanderia.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera dotati di avvolgibili come sistema di oscuramento; l'affaccio della zona pranzo sul balcone è dotata di inferriate, così come la finestra della cucina e quella della cantina.

Le condizioni dell'immobile si giudicano buone.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo quanto indicato nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" oltre che dagli "usi e costumi" della Provincia di Modena:

- muri perimetrali esterni, per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- pertinenze dirette a servizio dell'abitazione al 50%
- pertinenze di servizio al 25% (altezza media inferiore a mt 2,40)

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CARPI la superficie commerciale rilevata è:

Appartamento pt: mq 86,90 (superficie rilevata e considerata al 100%)



Appartamento p1°: mq 80,00 (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

Balcone: mq 2,60 (*superficie rilevata di 8,60 e considerata al 30% quale pertinenza esclusiva di ornamento direttamente collegate all'abitazione*)

Piano interrato (cantina/lav/wc): mq 17,00 (*superficie rilevata di 34,00 e considerata al 50% quale pertinenza accessoria di servizio direttamente collegata all'abitazione*)

Area esterna: mq 8,23 (*superficie rilevata di mq 39,00 sul retro più mq 43.30 sul fronte e considerata al 10%*)

Autorimessa: mq 25,00 (*superficie rilevata di 50,00 e considerata al 50% quale pertinenza di servizio direttamente collegata all'abitazione*)

Totale Superficie commerciale abitazione mq 194,73 ≈ 195,00

Totale Superficie commerciale autorimessa mq 25,00

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.



La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "prezzo noto", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

L'abitazione verrà valutata nella sua piena proprietà, mentre per l'autorimessa, dovendo escludere dal pignoramento 1/6 di nuda proprietà della Sig.ra _____, la CTU andrà effettuata su 5/6 di piena proprietà (derivanti dalla somma di 3/6 di proprietà della _____ e di 2/6 di nuda proprietà dei Sig.ri f _____ e _____), ed 1/6 di usufrutto (di titolarità della Sig.ra _____ sui cui grava 1/6 di nuda proprietà della Sig.ra _____ che non andrà valutata in quanto non pignorata).

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare

Il semestre 2021 – Carpi – Capoluogo/Via Cattani/via Lama

Ville e villini – stato normale

Oscillazione del valore medio: da 950,00 euro/mq a 1.350,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, sono leggermente inferiori al valore massimo dell'osservatorio del mercato immobiliare (€/mq 1.217,00); sono stati analizzati almeno 5 immobili in vendita con le stesse caratteristiche e in simili condizioni e nella zona interessata, pertanto in sede della presente stima si ritiene di poter utilizzare il prezzo di €/mq 1.200,00, ottenendo:



sub 1 - abitazione

€ 1.200,00 x 195 mq = € 234.000,00

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato ottenendo:

€ 234.000,00 – 2% = € 229.320,00 ≈ 229.300,00

(euroduecentoventinovemilatrecento/00)

sub 2 – autorimessa

€ 1.200,00 x 25 mq = € 30.000,00 dal quale si ricava

5/6 di piena proprietà: € 25.000,00

1/6 di usufrutto: € 1.000,00 (€ 6.000,00/6 calcolato sull'età dell'usufruttuario col tasso di interesse legale al 2,50% e coefficiente moltiplicatore 8)

Totale valore autorimessa 5/6 di piena proprietà + 1/6 di usufrutto = € 26.000,00

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato ottenendo:

€ 26.000,00 – 2% = € 25.480,00 ≈ 25.500,00 (euroventicinquemilacinquecento/00)

Detratte le spese per aggiornamento catastale: € 24.500,00

TOTALE LOTTO

€ 229.300,00 + € 24.500,00 = € 253.800,00 ≈ € 254.000,00

(euroduecentocinquantaquattromila/00)

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.



Modena, 04 marzo 2024

IL C.T.U.

Arch. Marcella Volatile

Via Pasquale Anfossi n.ro 56

41121 - MODENA

cell. 331 991 1660

e-mail: volatile.m@tiscali.it – mail P.E.C. marcella.volatile@archiworld.pec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro 662

