

# TRIBUNALE DI MODENA

III SEZIONE CIVILE

Giudice dell'esecuzione: Dott. Umberto Ausiello

## CAUSA DI DIVISIONE R.G. 3222//2022 E.I.

promossa da

**Procedente: Aqui SPV s.r.l.**

contro

**Esecutato:** [REDACTED]

**C.T.U.:** Arch. Marcella Bertolino

Ill. mo Sig. Giudice Dott. Umberto Ausiello della III Sezione Civile - Tribunale di Modena.

La S.V. ha conferito a me, sottoscritta arch. Marcella Bertolino, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel giudizio divisionale promosso da Aqui SPV s.r.l. contro [REDACTED] con il provvedimento di nomina del 23/02/2023, per ricevere l'incarico di rispondere, mediante relazione scritta, ai seguenti quesiti:

- 1) *proceda il CTU ad una ricognizione del compendio oggetto del presente giudizio divisionale e ad una conseguente identificazione catastale dello stesso alla luce della documentazione a disposizione;*
- 2) *proceda il CTU ad una valutazione di comoda divisibilità degli immobili oggetto del giudizio, in eventuale revisione e rettifica di quanto concluso in precedenza con la relazione redatta nell'ambito della procedura esecutiva n. r.g.e. n. 98/2020, predisponendo, in caso positivo, uno o più progetti di divisione in natura, con determinazione degli eventuali conguagli, tenuto conto che la valutazione di comoda divisibilità in sede di divisione incidentale*



*ad una esecuzione immobiliare, può essere positivamente affermata solo laddove eventuali conguagli siano posti a carico di parti non esegutate che manifestino la volontà di immediato versamento dei relativi importi;*

- 3) *proceda il CTU, all'aggiornamento della stima degli immobili in relazione all'intera proprietà ed alle singole quote dei condividenti nonché ad ogni altra attività funzionale alla vendita a terzi di tali immobili ex artt. 570 e ss. c.p.c. secondo i quesiti già affidatigli all'atto dell'incarico in sede esecutiva, qui da intendersi estesi all'intera proprietà.*

Il Giudice dispone inoltre che il CTU, alla data del 23/06/2021, trasmetta ai consulenti di parte (o, in caso di mancata nomina, ai difensori delle parti) l'aggiornamento della propria relazione; che le parti trasmettano al CTU le proprie osservazioni sulla relazione entro i successivi 20 giorni; che il CTU depositi nel fascicolo nel termine del 23/07/2021 la relazione, le osservazioni delle parti e una sintetica valutazione delle stesse; precisando che non saranno ritenute ammissibili osservazioni delle parti al di fuori del procedimento indicato.

Si precisa che, per qualsiasi altra informazione relativa ai beni in oggetto, si rimanda alla relazione prodotta in sede di Esecuzione Immobiliare n. 98/2020.

In linea con l'incarico conferitomi dalla S.V., esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio e Ufficio Tecnico del Comune di Fanano), la sottoscritta effettuava gli accertamenti tutti del caso ed espone di seguito quanto segue:

### **CONSISTENZA DEI BENI**

L'oggetto della seguente perizia riguarda la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  di fabbricato ad uso civile abitazione e accessori, sito nel Comune di Fanano (Mo), via Lotta n.990, costituito da appartamento al piano terra e piano primo con locale ad uso garage, magazzini, depositi, con annessa area cortiliva esclusiva di pertinenza e terreni a destinazione seminativo.



## ATTUALE PROPRIETA'

Le unità immobiliari ed i terreni in oggetto, risultano attualmente di proprietà del Sig. [REDACTED] (per la quota di ½) e della Sig.ra [REDACTED] (per la quota di ½).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni, oggetto della richiesta valutazione, risultano essere censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Fanano (MO) con i seguenti dati:

FOGLIO 12:

- Mapp. 612 - Sub. 3 – Via Lotta n.990 – P.T. – Categ. C/6 – Cl. 4 - RCE 47,10.
- Mapp. 612 - Sub. 4 – Via Lotta n.990 – P.T.1 – Categ. C/2 – Cl. 3 – RCE 163,61.
- Mapp. 612 - Sub. 6 – Via Lotta n.990 – P.T.1 – Categ. A/3 – Cl. 2 – Vani 11,5 - RCE 772,10.
- Mapp. 612 - Sub. 7 – Via Lotta n.990 – P.1 – Categ. C/2 – Cl. 3 – RCE 72,51.

Ed inoltre, presso il Catasto Terreni del Comune di Fanano (MO):

FOGLIO 12:

- Mapp 211 – seminativo 2 – are 12,45
- Mapp 223 – seminativo 3 – are 1,75
- Mapp 229 – seminativo 2 – are 30
- Mapp 528 – seminativo 2 – ca 38
- Mapp 529 – seminativo 2 – are 14,25
- Mapp 611 – seminativo 3 – are 32,42

## DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è ubicato a Nord del Comune di Fanano, Via Lotta n.990, in zona extraurbana a bassa densità edilizia, e si trova a circa 1 km dal centro storico del paese. È accessibile direttamente dalla strada ed è situato a quota altimetrica inferiore a quella stradale. Nella strada di accesso all'edificio, in Via Lotta, non è consentita la sosta ed il parcheggio delle autovetture.



Le strutture verticali dell'intero edificio sono in muratura portante, i solai orizzontali in laterocemento ed il tetto, che sovrasta l'intero fabbricato, è spiovente a due falde con linea di colmo centrale.

Le facciate esterne sono rivestite in intonaco ma prive di tinteggiatura e solamente il prospetto principale presenta, nella parte corrispondente al piano terra, un basamento in pietra.

APPARTAMENTO P.T (sub.6): l'appartamento consta di un ampio ingresso, soggiorno con camino, cucina, camera da letto e due servizi igienici.

APPARTAMENTO P.1° (sub.6): dall'ingresso del P.T., tramite la scala rivestita in marmo, si raggiunge il P.1. Questo consta di disimpegno, n.3 camere da letto, un servizio igienico e cucina/soggiorno.

Al piano primo vi sono due terrazzi: quello che volge sul prospetto est ha accesso tramite un portoncino in alluminio e vetri ad un'anta posto nella camera da letto matrimoniale.

Il terrazzo sul fronte nord è invece privo di pavimentazione ed è visibile la guaina impermeabile di bitume nero. Al centro del terrazzo, e dunque del prospetto, è presente un portoncino in legno preceduto da alcuni gradini che avrebbe consentito l'accesso al piano primo in corrispondenza della scala ma ad oggi il varco è stato murato dalla parte interna dell'edificio.

LEGNAIA (sub.6): situata a P.T., all'estremità destra del prospetto sud alla quale si accede tramite un cancello scorrevole in lamiera grecata.

LAVANDERIA (sub.6): situata a P.T., posta all'estremità sinistra del prospetto, alla quale si accede tramite un vecchio infisso in legno che presenta solo gli scuri e che ad oggi è utilizzato come deposito.

RIPOSTIGLIO (sub.6): questo piccolo edificio indipendente dalla costruzione principale è oggi adibito a ricovero per animali (foto 39-40).

RIPOSTIGLIO (sub.4): questo edificio di maggiore dimensione, anch'esso indipendente dalla costruzione principale, è oggi adibito a ricovero macchinari



agricoli e attrezzi (da foto 41 a 48). A piano terra vi sono due vani distinti mentre il piano primo, accessibile dall'esterno, è costituito da un ambiente unico.

GARAGE (sub.3): adibito al ricovero di macchinari agricoli.

DEPOSITO (sub.7): al P.1., con accesso dal terrazzo sul fronte nord, si accede al locale deposito tramite una saracinesca in metallo (foto 37-38).

TERRENI: per quanto concerne i terreni, risultano classificati presso il Catasto Terreni del Comune di Fanano (MO) come "seminativi" di tipo 2 e 3, e precisamente:

FOGLIO 12:

- Mapp 211 – seminativo 2 – are 12,45
- Mapp 223 – seminativo 3 – are 1,75
- Mapp 229 – seminativo 2 – are 30
- Mapp 528 – seminativo 2 – ca 38
- Mapp 529 – seminativo 2 – are 14,25
- Mapp 611 – seminativo 3 – are 32,42.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

In seguito alla richiesta del CDU presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Fanano (vedasi allegato), si è appurato che in alcuni mappali e in alcune porzioni dei mappali in oggetto, sono consentite delle attività, e precisamente:

❖ Territorio Urbano – zone residenziali – Tipo B sottozona B2

*Art. 32 NTA "Accrescimento e nuova costruzione di edifici secondo gli indici e le funzioni della tabella 1 delle NTA" – Zona Omogenea TIPO B, Sottozona B2*

- Foglio 12 – Mapp. 211 (300 mq circa)
- Foglio 12 – Mapp. 611 (1000 mq circa)
- Foglio 12 – Mapp. 612 (2200 mq circa)

❖ Territorio rurale – Tipo E (Agricola di sottozona al centro rurale)

*Art. 34 NTA "Solo interventi sugli edifici esistenti nei modi e nei termini stabiliti dall'Art. 38 NTA"*



- Foglio 12 – Mapp. 211 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 611 (parte)

❖ Dotazioni territoriali

Art. 35 NTA *“Nessuna costruzione, solo sentieri e spazi di sosta pedonali secondo gli indici e le funzioni della tabella 9 delle NTA”.*

*“Interventi sugli edifici esistenti nei modi e nei termini stabiliti dall’Art. 38 NTA”.*

Tipo F (Spazi pubblici a verde attrezzato - AV)

- Foglio 12 – Mapp. 229 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 528 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 529 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 611 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 612 (parte)

Tipo F (Spazi pubblici a verde naturale - AN)

- Foglio 12 – Mapp. 223
- Foglio 12 – Mapp. 229 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 528 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 529 (parte)

❖ Aree di rispetto – Zone per la viabilità

Art. 12.1 NTA *“Conservazione ed allargamento delle infrastrutture viari. In queste zone è vietato ogni tipo di nuova costruzione”.*

- Foglio 12 – Mapp. 211 (parte)
- Foglio 12 – Mapp. 612 (parte)

Il terreno è inoltre sottoposto alle seguenti TUTELE che pongono limiti e prescrizioni all’attività edilizia ammessa nelle varie zone omogenee.

❖ Bosco – Sistema forestale e boschivo

Art. 28.1 NTA *“Solo interventi sugli edifici esistenti nei modi e nei termini stabiliti dall’Art. 38 NTA”.*

- Foglio 12 – Mapp. 229 (parte)



❖ Zone di dissesto e di instabilità – Frane Quiescenti

Art. 29.1b NTA *“Interventi previsti nelle varie zonizzazioni e sugli edifici esistenti nei modi e nei termini stabiliti dall’Art. 38 NTA, con le limitazioni e le prescrizioni di cui all’Art. 29.1 delle NTA”.*

- Foglio 12 – Mapp. 211
- Foglio 12 – Mapp. 223
- Foglio 12 – Mapp. 229
- Foglio 12 – Mapp. 528
- Foglio 12 – Mapp. 529
- Foglio 12 – Mapp. 611
- Foglio 12 – Mapp. 612

### **SUPERFICI COMMERCIALI**

Le superfici commerciali del bene, così come calcolate in sede di Esecuzione Immobiliare, risultano essere:

- Appartamento P.T., P.1°, ripostiglio (sub.6)	Sc = mq 280,00
- Garage (sub.3)	Sc = mq 25,00
- Ripostiglio (sub.4)	Sc = mq 73,00
- Deposito (sub.7)	Sc = mq 53,00

Ne consegue che:

$$\text{mq } 280,00 + \text{mq } 25,00 + \text{mq } 73,00 + \text{mq } 53,00 = \text{mq } 431,00$$

e per arrotondamento TOTALE MQ **430,00**.

Per quanto concerne i terreni la somma delle misure indicate nelle visure catastali ammonta a:

$$\text{- are } 12,45 + 1,75 + 30,00 + 14,25 + 32,42 = \text{are } 90,87 = 9.087 \text{ mq}$$

$$\text{- ca } 38 = 38 \text{ mq}$$

ottenendo un TOTALE MQ **9.115**.



## STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, così come già valutata in sede di Esecuzione Immobiliare, risulta che:

- Appartamento al P.T, P.1°, ripostiglio (sub.6)

$$V_c = m_q 280,00 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 140.000,00$$

- Garage (sub.3)

$$V_c = m_q 25,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 10.000,00$$

- Ripostiglio (sub.4)

$$V_c = m_q 73,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 29.200,00$$

- Deposito (sub.7)

$$V_c = m_q 53,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 21.200,00$$

- Terreni (seminativo tipo 2 e 3)

$$V_c = m_q 9.115 \times \text{€/mq } 1,00 = \text{€ } 9.115,00$$

$$\text{TOTALE VC} = \text{€ } 209.515,00$$

Considerata la deduzione del 5% e l'arrotondamento, si avrà:

**PREZZO A BASE D'ASTA € 200.000,00** (diconsi duecentomilaeuro/00)

Si precisa che l'oggetto della seguente perizia riguarda la quota di 1/2 di piena proprietà su fabbricato ad uso civile abitazione, accessori e terreni e pertanto:

**1/2 dell'intera proprietà € 100.000,00** (diconsi centomilaeuro/00)

## PROPOSTA DI DIVISIONE

Riguardo la costruzione principale, in seguito ad approfondimenti e verifiche presso l'ufficio tecnico, si è potuto appurare che questa non è tecnicamente frazionabile in quanto risulterebbe un aumento di carico urbanistico ed una difficoltà oggettiva nella realizzazione delle dotazioni impiantistiche.

In riferimento alla possibilità di edificare o incrementare la nuova costruzione, così come indicato nel CDU quale "*Territorio Urbano – zone residenziali – Tipo B sottozona B2 - Art. 32 NTA "Accrescimento e nuova costruzione di edifici secondo*



*gli indici e le funzioni della tabella 1 delle NTA*”, la sottoscritta si è confrontata direttamente con il Geom. Andrea Muzzarelli, responsabile del Servizio Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Fanano, il quale ha fatto presente che la vigente Variante generale al PRG, con buone probabilità, non sarà più in vigore tra alcuni mesi in quanto, già dal prossimo anno solare, potrebbe essere approvato il nuovo strumento urbanistico, PUG, e quindi essere apportate sostanziali modifiche relative anche alla tendenza a limitare le aree indicate come nuova costruzione.

Ha inoltre fatto presente che, come da vigente Variante generale al PRG, il lotto minimo per il frazionamento dell’area edificabile è pari a 500 mq e che attualmente il Comune di Fanano sconsiglia il frazionamento delle particelle ai fini della nuova edificazione, in previsione dell’adozione del PUG che tende ad eliminare qualsiasi intervento di nuova lottizzazione.

Per quanto riguarda gli altri beni, indicati come Territorio rurale, Dotazioni territoriali, Aree di rispetto, in generale non è mai consentita la nuova edificazione e, per quanto riferito alle zone sottoposte a tutela indicate nel CDU, è consentito intervenire solamente sugli edifici esistenti. Si fa presente tra l’altro che tutta la zona in oggetto, sempre in base al vigente PRG, è classificata come *“Zona di dissesto e di instabilità con frane quiescenti”* (si veda Art. 29.1b NTA).

Per quanto sopra detto, ed in seguito a quanto riferito dal tecnico comunale, il sottoscritto CTU sconsiglia il frazionamento dei beni in oggetto.

\* \* \*

*Ritenendo di avere espletato completamente l’incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.*

Modena, 21 giugno 2023



il C.T.U.

Arch. Marcella Bertolino

**ELENCO ALLEGATI**

- Certificato Destinazione Urbanistica
- Estratto PRG



**TRIBUNALE DI MODENA**  
SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Lucchi**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 98/2020 E.I.**

promossa da

**Procedente: Aqui SPV s.r.l.**

contro

**Esecutato: XXXXXXXX XXXXXXXXXX**

**C.T.U.:** Arch. Marcella Bertolino

Ill. mo Sig. Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi della Sezione civile – Ufficio Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Modena.

La S.V. ha conferito a me, sottoscritta arch. Marcella Bertolino, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la stima dell'immobile pignorato nell'esecuzione immobiliare n° 98/2020 E.I. promossa da Aqui SPV s.r.l. contro XXXXXXXX XXXXXXXXXX con il provvedimento di nomina del 02/02/2022.

In data 15/02/2022 la scrivente compariva avanti il Funzionario Giudiziale Sig. Ernestino Barbieri per il giuramento di rito e per ricevere l'incarico di rispondere, mediante relazione scritta, ai quesiti come da "ALL. 1) CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 173

bis disp. Att. c.p.c. E QUESITI (si veda atto di nomina) e precisamente:

- SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE.
- SEZ. II QUESITI:

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

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

- DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto.
- 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.

In data 25 febbraio 2022 ore 16.30, il C.T.U. si recava nei luoghi oggetto di Esecuzione Immobiliare unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie Federico Barbieri, dove trovava ad attenderla il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in qualità di proprietario del bene in oggetto.

In linea con l'incarico conferitomi dalla S.V., esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio e Ufficio Tecnico del Comune di Fanano), la sottoscritta effettuava i rilievi e gli accertamenti tutti del caso ed espone di seguito quanto segue:

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Il mandato riguarda gli immobili siti a Fanano (MO), Via Lotta n.990, intestati a XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a Fanano (MO) il 19/06/1961, ed ivi residente.

Verbale di Pignoramento Immobili tramite Pubblico Ufficiale Giudiziario di Modena in data 20/02/2020, Rep. 7450/2015, Registro Generale n. 28747, Registro Particolare n. 4593 del 18/12/2015.

## UBICAZIONE IMMOBILI

L'oggetto della seguente perizia riguarda la piena proprietà per la quota di ½ di fabbricato ad uso civile abitazione e accessori, sito nel Comune di Fanano (Mo), via Lotta n.990, costituito da appartamento al piano terra e piano primo con locale ad uso garage, magazzini, depositi, con annessa area cortiliva esclusiva di pertinenza e terreni a destinazione seminativo.

L'immobile è stato edificato nella zona nord del centro storico del paese.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni, oggetto della richiesta valutazione, risultano essere censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Fanano (MO) con i seguenti dati:

FOGLIO 12:

- Mapp. 612 - Sub. 3 – Via Lotta n.990 – P.T. – Categ. C/6 – Cl. 4 - RCE 47,10.
- Mapp. 612 - Sub. 4 – Via Lotta n.990 – P.T.1 – Categ. C/2 – Cl. 3 – RCE 163,61.
- Mapp. 612 - Sub. 6 – Via Lotta n.990 – P.T.1 – Categ. A/3 – Cl. 2 – Vani 11,5 - RCE 772,10.
- Mapp. 612 - Sub. 7 – Via Lotta n.990 – P.1 – Categ. C/2 – Cl. 3 – RCE 72,51.

Ed inoltre, presso il Catasto Terreni del Comune di Fanano (MO):

FOGLIO 12:

- Mapp 211 – seminativo 2 – are 12,45
- Mapp 223 – seminativo 3 – are 1,75
- Mapp 229 – seminativo 2 – are 30
- Mapp 528 – seminativo 2 – ca 38
- Mapp 529 – seminativo 2 – are 14,25
- Mapp 611 – seminativo 3 – are 32,42

Dalla consultazione effettuata degli atti catastali attuali e gli atti di pignoramento vi è la totale corrispondenza.

## DOCUMENTAZIONE ex art. 567 cod.proc.civ.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente: *"... decorso il termine di cui all'art.501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo*

*esecutato possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito... ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ...".*

Sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza ed a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, nel momento in cui, per il bene pignorato, risulta presentata la relazione storica ventennale del Notaio Andrea Zuccarello Marcolini.

#### **TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Dall'esame della relazione storica ventennale prodotta in atti emerge che, per il bene in esame, risultano iscritte le seguenti note:

- ISCRIZIONE n. 28747/4593 del 18/12/2015 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 7450/2015 del Tribunale di Modena (MO) del 16/12/2015, a favore di Banco Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, gravante fra gli altri per  $\frac{1}{2}$  della nuda proprietà sugli immobili in oggetto.
- TRASCRIZIONE n. 7958/5437 del 25/03/2020 nascente da pignoramento n. 1314 del 03/03/2020, a favore di Aquì SPV S.r.l., contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, gravante per  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà sugli immobili in oggetto.

#### **ATTUALE PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE**

Le unità immobiliari ed i terreni oggetto di pignoramento risultano attualmente di proprietà del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ) e della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (per la quota di  $\frac{1}{2}$ ).

Al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX i suddetti beni sono pervenuti in seguito ad atto di donazione a rogito Notaio Spagnoli Enrico del 20/06/2006, Rep. n. 67099/14686 trascritto il 05/07/2006 ai nn. 23233/14810 da potere di XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, successivamente rettificato giusto atto di donazione a rogito Notaio Spagnoli Enrico del 20/06/2006, Rep. n. 67099/14686 trascritto il 13/10/2011 ai nn. 28108/18077. Dal quadro "D" si evince quanto segue: "I donatori si sono riservati il diritto di usufrutto generale vitalizio con diritto di accrescimento per il più longevo, sul fabbricato ad uso civile abitazione con circostante appezzamento di terreno. Si presenta in rettifica alla nota di trascrizione del 5 Luglio 2006, ove per un mero errore di scritturazione si indicavano i donatari signori XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX coniugati fra loro in regime di comunione dei beni.

Si precisa che l'usufruttuaria XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX è deceduta in data 08/05/2015.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile censito al foglio 12, mappale 612, sub. 6 (A/2), risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (proprietario per la quota di 1/2), ivi residente in Via Lotta n.990, Fanano (MO). Il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX dichiara di essere separato in regime di separazione dei beni, come da provvedimento del Tribunale di Modena in data 20-06-2013 N.R.G.4116/2013 con il quale è stata omologata la separazione consensuale (verbale sottoscritto l'11-06-2013) fra i coniugi.

Si precisa che nella medesima unità immobiliare risulta residente anche la Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXX, cugina del Sig. XXXXXXXX, la quale però è ospite in una casa di riposo in quanto disabile.

Per quanto concerne le altre proprietà, e precisamente:

- i terreni censiti al foglio 12 mappali 211, 223, 229, 528, 529, 611
- i depositi censiti al foglio 12, mappale 612 sub. 7 (C/2), sub. 4 (C/2)

- l'autorimessa censita al foglio 12, mappale 612 sub. 3 (C/6)

sono gravate da un contratto di affitto di fondo rustico stipulato con il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di titolare della ditta individuale di XXXXXXXX XXXXXXXX, opponibile alla procedura perché registrato in data 4 dicembre 2019 e, quindi, anteriormente alla notifica del pignoramento (3 marzo 2020).

La durata del contratto è stata pattuita in 15 anni, con decorrenza dal 10 novembre 2019 e scadenza il 9 novembre 2034, "senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'art. 4 della legge n. 203 del 1982", così come previsto dall'art. 3 del contratto di affitto.

Il canone di locazione è stato convenuto per l'intera durata della locazione in euro 1.500,00 da pagarsi in rate annuali da euro 100,00 (si veda contratto di locazione in allegato).

#### **CONFINI**

Le unità immobiliari non confinano con nessun'altra proprietà in quanto circondate da appezzamenti di terreno di pertinenza.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Fanano e documentazione rilasciata dallo stesso, si è appurato che per i fabbricati in oggetto, sono state rinvenute solamente le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.4644, Prot. 975 del 28/03/2011 - Progetto per la realizzazione di due unità immobiliari di cui una per disabili.
- Segnalazione certificata inizio attività – Scia n.4644A, Prot. 2151 del 22/03/2016 – Progetto per il riaccorpamento delle due unità immobiliari.

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano dunque altri titoli urbanistici in quanto le opere per la costruzione sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al primo settembre 1967.

## DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è ubicato a Nord del Comune di Fanano, Via Lotta n.990, in zona extraurbana a bassa densità edilizia, e si trova a circa 1 km dal centro storico del paese. È accessibile direttamente dalla strada ed è situato a quota altimetrica inferiore a quella stradale. Nella strada di accesso all'edificio, in Via Lotta, non è consentita la sosta ed il parcheggio delle autovetture.

Le strutture verticali dell'intero edificio sono in muratura portante, i solai orizzontali in laterocemento ed il tetto che sovrasta l'intero fabbricato è spiovente a due falde con linea di colmo centrale.

Le facciate esterne sono rivestite in intonaco ma prive di tinteggiatura e solamente il prospetto principale presenta, nella parte corrispondente al piano terra, un basamento in pietra.

APPARTAMENTO P.T - P.1° (sub.6): l'appartamento consta al P.T. di un ampio ingresso, soggiorno con camino, cucina, camera da letto e due servizi igienici, al P.1° di disimpegno, n.3 camere da letto, un servizio igienico e cucina/soggiorno (si veda copia delle planimetrie allegate).

L'impianto elettrico è del tipo "sotto traccia" con placche copri scatole in materiale plastico di antica tipologia ed impianto "salva vita" NON conforme alla normativa vigente, fatta eccezione per una porzione a piano primo. Non è presente il citofono.

L'altezza utile interna è di m. 2.43.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia funzionante a gas GPL il cui bombolone di accumulo è interrato e posizionato all'esterno dell'appartamento. I radiatori sono in alluminio con elementi tubolari a colonne.

Piano terra: il portoncino di ingresso è a due ante, di cui una semifissa, con telaio e struttura in alluminio e vetro. È presente una seconda porta in legno di antica fattura con due ante in legno che segue il portoncino e ne delimita l'ingresso.

La pavimentazione del disimpegno di ingresso e dei vari ambienti è in piastrelle di graniglia di marmo così come quella dei pianerottoli ai piani mentre il rivestimento dei gradini della scala e lo zocchetto battiscopa è in marmo beige.

Quando presente, lo zocchetto battiscopa è in legno marrone di scarsa fattura.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. I serramenti esterni sono realizzati in legno con vetro semplice e scuri anch'essi in legno che si trovano in cattivo stato di manutenzione. Sono presenti le grate antintrusione.

Le porte interne sono in legno di colore marrone prive di decorazioni con maniglie in metallo. Nel complesso sia le porte che le maniglie sono di scarsa fattura.

Nella cucina e nel soggiorno vi è un rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche ed in quest'ultimo è presente un grande camino nel quale è incisa la data "1927" che, come riferito dal proprietario Sig. XXXXXXXX, ricorda la data di costruzione dell'edificio.

Nel servizio igienico principale, piuttosto ampio, vi è un apparecchio igienico sanitario del tipo normale (non è presente il bidet), vaso con cassetta esterna, lavabo sospeso in ceramica, lavatoio su mobile in legno e piatto doccia. Tutte le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 1,80 m., così come il pavimento e sono presenti gli attacchi idrici per l'allaccio della lavatrice.

Piano primo: dall'ingresso del P.T., tramite la scala rivestita in marmo, si raggiunge il P.1. Qui si trovano tre stanze da letto, un servizio igienico, la cucina/soggiorno e due terrazzi esterni.

Tutte le pavimentazioni sono in listoni di legno, così come lo zocchetto battiscopa, fatta eccezione per un piccolo disimpegno che è in piastrelle di graniglia di marmo e per il servizio igienico. I soffitti di due camere da letto e del soggiorno/cucina sono rivestiti in legno.

L'impianto elettrico come sopra detto, NON è conforme alla normativa vigente fatta eccezione per la zona soggiorno/cucina ove è presente l'impianto "salva vita".

Gli infissi esterni sono in legno, di fattura più recente rispetto a quelli del piano terra, con vetro camera e scuri esterni.

Le rifiniture sono nel complesso di scarsa fattura.

Lo stato di conservazione e manutenzione NON è da considerarsi buono in quanto in alcune parti della muratura al piano terra è presente umidità di risalita, in particolare nell'ambiente cucina al di sotto della caldaia e nel disimpegno al piano primo. Sono inoltre presenti alcune lesioni nei paramenti murari.

Al piano primo vi sono due terrazzi: quello che volge sul prospetto est ha accesso tramite un portoncino in alluminio e vetri ad un'anta posto nella camera da letto matrimoniale. La pavimentazione è in lastre di pietra di antica fattura e la ringhiera è in metallo verniciato.

Il terrazzo sul fronte nord è invece privo di pavimentazione ed è visibile la guaina impermeabile di bitume nero. Al centro del terrazzo, e dunque del prospetto, è presente un portoncino in legno preceduto da alcuni gradini che avrebbe consentito l'accesso al piano primo in corrispondenza della scala ma ad oggi il varco è stato murato dalla parte interna dell'edificio.

Fanno sempre parte del sub.6 gli ambienti al piano terra indicati in planimetria come legnaia, posta all'estremità destra del prospetto sud alla quale si accede tramite un cancello scorrevole in lamiera grecata, e la lavanderia, posta all'estremità sinistra, alla quale si accede tramite un vecchio infisso in legno che presenta solo gli scuri e che ad oggi è utilizzato come deposito.

RIPOSTIGLIO (sub.6): questo piccolo edificio indipendente dalla costruzione principale è oggi adibito a ricovero per animali (foto 39-40).

RIPOSTIGLIO (sub.4): questo edificio di maggiore dimensione, anch'esso indipendente dalla costruzione principale, è oggi adibito a ricovero macchinari

agricoli e attrezzi (da foto 41 a 48). A piano terra vi sono due vani distinti mentre il piano primo, accessibile dall'esterno, è costituito da un ambiente unico.

Tali locali sono gravati da un contratto di affitto di fondo rustico stipulato con il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, in qualità di titolare della ditta individuale di XXXXXXXX XXXXXXXX, opponibile alla procedura perché registrato in data 4 dicembre 2019 e, quindi, anteriormente alla notifica del pignoramento (3 marzo 2020).

GARAGE (sub.3): adibito al ricovero di macchinari agricoli e anch'esso inserito nel medesimo contratto di affitto.

DEPOSITO (sub.7): al P.1., con accesso dal terrazzo sul fronte nord, si accede al locale deposito tramite una saracinesca in metallo (foto 37-38). Anche questo bene risulta in locazione al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX come da contratto sopra descritto (per le caratteristiche specifiche del contratto si veda paragrafo "Situazione occupazionale a pag.5).

TERRENI: per quanto concerne i terreni, anch'essi concessi in locazione al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX come da contratto sopra menzionato, e già indicati nel paragrafo "identificazione catastale" (pag.3), risultano classificati presso il Catasto Terreni del Comune di Fanano (MO) come "seminativi" di tipo 2 e 3, e precisamente:

FOGLIO 12:

– Mapp 211 – seminativo 2 – are 12,45

– Mapp 223 – seminativo 3 – are 1,75

– Mapp 229 – seminativo 2 – are 30

– Mapp 528 – seminativo 2 – ca 38

– Mapp 529 – seminativo 2 – are 14,25

– Mapp 611 – seminativo 3 – are 32,42.

## VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX dichiara che non esistono parti comuni e quindi non vi sono oneri di natura condominiale.

## SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate direttamente o dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, risultano essere:

- Appartamento P.T., P.1°, ripostiglio (sub.6)	Sc = mq 280,00
- Garage (sub.3)	Sc = mq 25,00
- Ripostiglio (sub.4)	Sc = mq 73,00
- Deposito (sub.7)	Sc = mq 53,00

Ne consegue che:

$$\text{mq } 280,00 + \text{mq } 25,00 + \text{mq } 73,00 + \text{mq } 53,00 = \text{mq } 431,00$$

e per arrotondamento TOTALE MQ **430,00**.

Per quanto concerne i terreni la somma delle misure indicate nelle visure catastali ammonta a:

$$\text{- are } 12,45 + 1,75 + 30,00 + 14,25 + 32,42 = \text{are } 90,87 = 9.087 \text{ mq}$$

$$\text{- ca } 38 = 38 \text{ mq}$$

ottenendo un TOTALE MQ **9.115**.

## STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, la sottoscritta ritiene che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per comparazione, che permette di calcolare il prezzo a cui il bene potrebbe essere venduto.

Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati venduti in un recente arco di tempo.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia, la sottoscritta si è basata su interviste effettuate in loco e sui dati a sua disposizione e si sono tenuti in considerazione i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), facendo presente che tali dati risultano aggiornati al 2° semestre 2021. Sulla scorta del sopralluogo effettuato, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di rifiniture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerato che la superficie commerciale degli immobili in esame, calcolata precedentemente, è di mq 431,00 risulta che:

- Appartamento al P.T, P.1°, ripostiglio (sub.6)

$$V_c = \text{mq } 280,00 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 140.000,00$$

- Garage (sub.3)

$$V_c = \text{mq } 25,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 10.000,00$$

- Ripostiglio (sub.4)

$$V_c = \text{mq } 73,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 29.200,00$$

- Deposito (sub.7)

$$V_c = \text{mq } 53,00 \times \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 21.200,00$$

- Terreni (seminativo tipo 2 e 3)

$$V_c = \text{mq } 9.115 \times \text{€/mq } 1,00 = \text{€ } 9.115,00$$

$$\text{TOTALE VC} = \text{€ } 209.515,00$$

Per tale valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa, del valore di cui sopra, dovuta:

- deduzione del 5% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto;  
ottenendo pertanto un valore a base d'asta pari a € 199.039,25 e per arrotondamento

**PREZZO A BASE D'ASTA € 200.000,00** (diconsi duecentomilaeuro/00)

Si precisa che l'oggetto della seguente perizia riguarda la quota di 1/2 di piena proprietà su fabbricato ad uso civile abitazione, accessori e terreni e pertanto:

**1/2 dell'intera proprietà € 100.000,00** (diconsi centomilaeuro/00)

**LOTTO PROPONIBILE**

Unico

**Valore di mercato riferito a 1/2 dell'intera proprietà di**

**Appartamento** (P.T, P.1°, ripostiglio – sub.6) con **garage** (sub.3),  
**ripostiglio** (sub.4), **deposito** (sub.7), **terreni** (seminativo tipo 2-3)

**€ 100.000,00**

(diconsi centomilaeuro/00)

\* \* \*

*Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.*

Modena, 02 Aprile 2022

il C.T.U.

Arch. Marcella Bertolino

**ELENCO ALLEGATI**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Visure catastali storiche per soggetto al N.C.E.U. del Comune di Fanano (MO)
- N. 1 Allegato A
- N. 1 Allegato G1 (Elenco sintetico formalità Servizi Pubblicità Immobiliare)
- File avvenuto invio al debitore
- Suddivisione in lotti
- Documentazione urbanistica
- Contratto di affitto