

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 18 2020

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Roberta Vaccaro

PERIZIA DI STIMA

ammessa nella procedura esecutiva

promossa da:

B2 KAPITAL S.r.l.,

con l'Avv. Patrizia Cani del Foro di Reggio dell'Emilia



Lo scrivente, Efrem Fornero, Ingegnere, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena, ed all'Ordine della città, in data 27 ottobre 2020 riceveva nomina quale esperto da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Presa visione del provvedimento, in data 05.11.2020 lo scrivente, prestava giuramento di rito, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, che avveniva avanti al Cancelliere esperto sig. Ernestino Barbieri.

Il perito incaricato esperiti gli opportuni sopralluoghi presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Zocca, competente per l'immobile pignorato, presso l'Agenzia delle Entrate, per l'acquisizione della documentazione catastale, visionato il fabbricato, oggetto di stima, si poneva nelle condizioni di espletare l'incarico affidato nei modi e contenuti illustrati nel proseguo della presente Relazione di stima.

PUNTO PRIMO: *Bene immobile oggetto di Pignoramento*

L'Avv. Patrizia Cani del Foro di Reggio Emilia, quale Procuratore di B2 Kapital S.r.l., con sede legale in Roma, via Bianchini n. 60, dichiarava di voler sottoporre a pignoramento ibeni immobili così descritti:

"Piena proprietà 1/1 di due porzioni di fabbricato aduso civile



abitazione siti in Pavullo nel Frignano (MO), via Giuseppe Parini, ed in Zocca (MO), via Casa Rosso, censiti come di seguito:

al N.C.E.U. del Comune di Pavullo nel Frignano (MO):

foglio 27 mapp. 517 sub 8 cat. A/2 – vani 6 – P,S1-T

foglio 27 mapp. 517 sub 2 cat. C/6 mq 29 – P.S-1

foglio 27 mapp. 517 sub 15 b.c.n.c. – P.T area esclusiva sub 8

al N.C.E.U. del Comune di Zocca (MO):

foglio 35 mapp. 112 sub 2 cat. A/4 vani 4,5 P.S1-T-1

foglio 35 mapp. 112 sub 1 B.C.N.C. corte esclusiva del sub 2 ivi compresi i frutti, accessori e pertinenze dei cespiti immobiliari sopra descritti, nessuna esclusa od accettata”.

**PUNTO SECONDO: Titolo di proprietà delle persone
esecutate in relazione al bene immobile
pignorato**

La visura storica per immobile effettuata in data 12.01.2021 ha evidenziato che il bene immobile oggetto di Atto di pignoramento, è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zocca, come segue:

foglio part.IIa	sub	cat.	cl.	sup.	rendita	indirizzo
35	112	2	A/4	2	88 m ² € 174,30	via Cà del Rosso n. 21
Tot. U.I.		1			€ 174,30	

La proprietà, per l'intero 1/1 è ascritta alla persona eseguita

Si allega, per migliore comprensione, scheda planimetrica del



13.03.1991 a firma Geom. Alessandro Santolini ed elaborato planimetrico del 22.05.1991 a firma medesimo professionista.

Da quest'ultimo elaborato, si evidenzia anche una "corte esclusiva del sub 2" B.C.N.C..

L'abitazione, di tipo popolare, si sviluppa su tre piani: piano interrato, piano terra, piano primo.

Provenienza

Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto all'attuale proprietà in forza di atto di compravendita a ministero Dott. Claudio Giannotti, notaio in Modena, in data 09.10.1991 rep. n. 8697, trascritto il 23.10.1991 ai numeri 19554/13289, da Pini Francesco n. a Zocca il 25.04.1992

Conclusionone

L'immobile pignorato è di proprietà della persona esegutata

Nota

Non si è proceduto all'acquisizione di documentazione relativa agli immobili siti nel Comune di Pavullo nel Frignano, in relazione a quanto è stato verificato dall'Istituto Vendite Giudiziarie e riportato nella missiva 17.11.2020, depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Modena



In tale missiva si comunicava che *"l'immobile costituisce l'abitazione principale dell'esecutata, pertanto la procedura è soggetta alla sospensione ex art. 54 ter."*

PUNTO TERZO: Stato di locazione dell'immobile

L'immobile, fabbricato da terra a cielo, realizzato su tre piani, è al presente allo stato grezzo e nella custodia dell'istituto Vendite Giudiziarie, come da disposizione del Giudice.

PUNTO QUARTO: Posizione amministrativa

L'accesso all'Ufficio Urbanistica del Comune di Zocca (MO) ha evidenziato quanto segue:

- a. fabbricato, di antichissima data, probabilmente edificato nei primi decenni del 900 (ma la parte inferiore è di più antica data), presenta da parte della proprietà Pini Francesco una richiesta di ammissione in sanatoria, del 02.10.1986 ai sensi della Legge 47/85, prot. n. 7517;
- b. seguiva rilascio della Concessione in sanatoria in data 20 luglio 1995 Reg. n. 975/UT, prot. n. 6492 da parte del Sindaco;
- c. l'abitabilità e servibilità dei locali veniva rilasciata in pari data 20 luglio 1995, prot. n. 6492, Reg. n. 975 U.T.



Osservazione

Il Sindaco di Zocca, ha rilasciato concessione in sanatoria riguardo alle "modifiche esterne ai prospetti".

Si noterà, visionando le fotografie dell'epoca, allegate alla richiesta di ammissione in sanatoria, che è già presente sui quattro lati del tetto del fabbricato, un parapetto corrente sulle linee perimetrali dell'edificio e contornanti un lastrico solare, tanto da configurare un vero e proprio terrazzo panoramico, sopra la copertura piana dell'edificio.

Le Norme di Attuazione attuali non lo permettono

Si rileva altresì che la Relazione descrittiva che tratta la natura degli abusi di cui chiedeva l'ammissione in sanatoria, non fa riferimento al terrazzo quale copertura del fabbricato, né fornisce la metratura su cui calcolare il computo economico da versare come oblazione.

A parere dello scrivente, tale lastrico solare, non può essere agibile per le persone, ma potrebbe essere utilizzato con le opportune procedure comunali (l'argomento è stato trattato anche con l'assessore all'urbanistica).

Si allegano i documenti citati:

- richiesta di ammissione in sanatoria;
- concessione edilizia in sanatoria;
- relazione descrittiva della proprietà con le fotografie dell'epoca



PUNTO QUINTO: Sintetica descrizione del bene
pignorato

Trattasi di antica costruzione edificata su di un pendio, realizzata in tre piani fuori terra, come ben evidenziano le allegate fotografie.

Le caratteristiche costruttive sono proprie delle consuetudini edificatorie dei secoli passati, con muri perimetrali (ed interni), in sasso di spessore elevato (50÷60 cm), cui è affidata la capacità di portanza dei piani del fabbricato e della copertura.

E' probabile che in passato sia stata utilizzata militarmente come punto di avvistamento: infatti la valle si apre avanti alla costruzione per molti chilometri, con il monte Cimone che la sormonta.

Si notano interventi avvenuti negli ultimi decenni del novecento, riguardanti la copertura, che ora è piatta, costituita da un lastrico solare, finalizzato nell'intenzione della precedente proprietà alla realizzazione di un ampio terrazzo (c.a. 60 mq), di cui si è già detto, nel precedente paragrafo.

La casa, da cielo a terra, è realizzata su tre piani, come illustrato nelle schede planimetriche allegate del 1989:

- Piano seminterrato: disimpegno, servizi igienici, cantina (33 mq c.a.);
- Piano terra: tinello cucina, disimpegno (c.a. 35 mq);



- Piano primo: ampia camera (c.a. 35 mq);
per complessivi c.a. 103 mq
- Uso di una piccola palazzina dell'area cortiliva, per parcheggio auto (a sinistra della porta d'ingresso corte esclusiva del sub 2 B.N.C. di c.a. mq 20 c.a.)

Vedasi foto ed elaborato planimetrico

Si annota che al piano ST1, è presente una botola, ora senza scala, che porta ad un vano sottostante (probabilmente la vera cantina di un tempo, per la conservazione delle derrate alimentari).

PUNTO SESTO: *Stima dell'immobile*

La costruzione è posta nella frazione di Messano, ad una distanza dal centro di Zocca, di c.a. 2,5 km, in posizione panoramica molto bella, senza però una pertinenza significativa di terreno circostante come le riproduzioni fotografiche ben evidenziano, lo stato attuale del bene è al "grezzo", dopo l'avvenuta asportazione dei pavimenti, dei rivestimenti, degli accessori sanitari, effettuata dalla presente proprietà, nell'intento di rinnovare l'abitazione.

Pertanto la nuova proprietà, dovrà al Comune di Zocca dare comunicazione delle opere di ricondizionamento, mediante una pratica edilizia.

Sarà necessaria fare richiesta di allacciamento alla rete idrica comunale, ed alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.



L'attuale mancanza di scale, allora realizzate in legno, in maniera semplice e spartana, dovrà essere risolta per sostituire i vecchi mezzi di comunicazione tra i piani, con scale di sicurezza, per esempio a chiocciola, ora utilizzate, negli antichi manieri, ove lo spazio in certi punti è molto limitato.

Il bene comunque presenta un certo fascino, sia per la tipologia di costruzione che per l'esposizione paesaggistica che si apre davanti alle finestre, soprattutto a lato sud, e per questo potrebbe essere di interesse per alcune categorie di persone amanti della natura.,

La strada di collegamento, sia con Zocca che con la strada provinciale fondovalle, sono tutte asfaltate.

La distanza temporale da Vignola è di 30 minuti, quella di Modena di 60 minuti, l'altitudine è di c.a. 650 mt.

Si indica una valutazione a corpo dell'immobile nello stato di "grezzo", con base unitaria di 500 €/mq per complessivi

€ 51.500,00

(diconsi euro cinquantunmilacinquecento/zerozero)

tenendo conto dei prezzi medi di realizzo di beni simili, anche se in numero limitato, posti nei centri delle frazioni del circondario.

* * * * *



**Formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile
(foglio 35, mapp. 112, sub 2 e sub 1 Ente comune)**

- Ipoteca volontaria per € 337.500,00 a garanzia di mutuo elargito da Banca Sella S.p.A., con sede legale in Biella, per l'importo di € 225.000,00, ipoteca iscritta in data 06.09.2006 rep. n. 32753/3596;
- Pignoramento immobiliare, a favore di B2 Kapital Investment, con sede in Milano, per la piena proprietà dei beni immobili trattati; pignoramento trascritto in data 03/02/2020, Agenzia Entrate, ai numeri 2580/185 Registro Generale/Registro Particolare.

Con osservanza

il C.T.U.

Ing. Efrem Fornero

Si allegano:

- Certificati catastali, estratto di mappa, planimetrie, tipo mappale;
- Certificato di abitabilità, concessione edilizia in sanatoria;
- Descrizione degli abusi sanati e fotografie dell'epoca;
- Fotografie scattate in loco: esterni ed interni;
- Norma del Piano Regolatore Generale: Norme di attuazione.

Modena, 29 gennaio 2021

