

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 259/2022

Giudice dell'Esecuzione

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 Roberta Vaccaro,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **24 novembre 2023** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **259/2022**, al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

ESPONE QUANTO SEGUE

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. ***** con studio professionale in Modena in via Canalino n.ro 67 e notificato al debitore il 29/09/2022, a mezzo consegna di copia conforme personalmente alla moglie del debitore.

La proprietà pignorata, consiste in un appartamento al piano rialzato e da



autorimessa al piano sottostrada, in contesto condominiale.

Ai fini della redazione della presente perizia il bene pignorato viene considerato un unico lotto immobiliare.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà, costituita, come su detto, è ubicata nel comune di San Felice sul Panaro, in via Orazio Cavicchioni, civ 136.

CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

L' appartamento al piano terra confina a nord/ovest col sub 14 (proprietà ***** e *****), a nord/est con aree comuni condominiali (sub 26), a sud/est e sud/ovest con l'area cortiliva condominiale.

L'autorimessa nel piano interrato, invece, confina a nord con la corsia di accesso, a est con il locale tecnico condominiale, a sud è contro terra e a ovest col sub 11 (proprietà ***** cf ***** e *****)

PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che la proprietà pignorata appartiene, per intero, in regime di separazione dei beni a :

- ***** , nato a Avigliana (TO), il 27/06/1973 cf *****.

È presente agli atti l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, che specifica la separazione dei beni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la



proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro,
come segue;

- Foglio 44, mappale 303, sub 13, cat A/2, classe 3, vani, 4, Sup 92 mq, R.C.
423,49.

- Foglio 44, mappale 303, sub 10, cat C/6, classe 7, Sup 17 mq, R.C. 80,77.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da
visure allegate estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di
pignoramento.

Lo stato attuale dell'appartamento e dell'autorimessa, risulta conforme alla
planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio,

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San
Felice sul Panaro, è risultato che l'immobile è stato realizzato in virtù dei
seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione edilizia n° 68/1968 per realizzazione di una
palazzina con 12 alloggi prot n 3976
- Variante alla licenza prot n. 2957 del 23/05/1970
- Abitabilità del 05/06/1971

A seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 il fabbricato subì gravi
danni alle strutture e a seguito dell'Ordinanza di inagibilità fu demolito con
Ordinanza del 21/03/2013 prot 2293, per essere interamente ricostruito.



Per cui le pratiche edilizie successive sono:

- Individuazioni delle difformità del 20/10/2015
- Permesso di Costruire n. 19/2015 prot n.2745/1734 del 02/02/2015
- Comunicazione di fine lavori del 12/10/2020
- Certificato di agibilità sismica del 28/01/2021 del Geom *****

Lo stato legittimato risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La proprietà è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli così come indicato nel certificato notarile del 12/12/2022 redatto dalla Dott.ssa *****. Notaio in Palermo:

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio ***** del 25 febbraio 2010 rep. N. 7712/3677 ed iscritta a Modena in data 19/03/2010 al num gen 8602 e al num part 1656 a favore di ***** con sede in Siena cf ***** per capitale di € 105.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 210.000,00, durata 20 anni, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per le proprietà censite al foglio 44, particella 157, sub 13 e 5.*
- *Ipoteca in ripetizione divisione atto notaio ***** del 24/03/2022 rep. N. 290216/53489 ed iscritta a Modena in data 01/04/2022 al num gen 9923 e al numero particolare 1655 a favore di ***** con sede in Siena cf ***** per capitale di € 105.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 210.000,00, durata 20 anni, a carico di ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di*



separazione dei beni per le proprietà censite al foglio 44, particella 157, sub 13 e 10.

Si precisa che la porzione già di proprietà del signor ***** , facente parte del fabbricato demolito, era gravata di ipoteca iscritta a Modena il 19/03/2010, relativamente alla quale la parte creditrice è stata avvisata ai sensi dell'art 1113, 3 comma c.c. ai sensi dell'art 2825 c.c. e, a seguito dell'assegnazione in oggetto, il signor ***** acconsente che la sopra citata ipoteca venga trasferita sulla porzione immobiliare sopra assegnatagli per l'importo e con il grado derivante dall'originale iscrizione.

- Verbale di pignoramento immobili (atto ufficiale giudiziario tribunale di Modena del 29/09/2022 repertorio n 6038/2022 e trascritto presso Modena in data 7 novembre 2022 al num gen 35248 e al num part 24561 a favore di ***** con sede in Napoli cf ***** a carico di *****.

DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 7/02/2024, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dal debitore insieme alla moglie ***** e 3 figli minorenni.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti all' attuale proprietario mediante i seguenti atti notarili:

***** ha acquistato la proprietà, per acquisto a rogito ricevuto dal notaio



***** in data 25/02/2010, rep n. 7711/3676, registrato a Mirandola il 18/03/2010 al n 268 e trascritto a Modena al n 4502 del reg. part.

A seguito degli eventi sismici del 2012, l'edificio è stato irrimediabilmente danneggiato, quindi, abbattuto e ricostruito.

A seguito della ricostruzione tutto l'edificio è stato censito assegnando ogni subalterno a 23 soggetti, quali proprietari solitari di porzioni del fabbricato condominiale con circostante area cortiliva.

Il 24 marzo 2022, con atto di divisione del notaio *****, rep. N. 290216/53489 e trascritto a Modena il 01/04/2022 al reg. gen 9922 e reg. part. 6856, ***** diventa proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto della presente stima.

SPESE CONDOMINIALI

Da comunicazione dell'amministratore, le competenze a debito sono:

- ONERI CONDOMINIALI SCADUTI AL 31/12/2023 pari ad euro 14.946,37
- oltre alle spese ordinarie si aggiungono anche le quote in acollo della Cambiale Errani; la quota in acollo a carico del [REDACTED] ammonta a 6.434,90 euro.

DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà consiste in un appartamento al piano rialzato e in una autorimessa nel piano sotto strada.

L'edificio è stato ricostruito nel 2014 a seguito della demolizione del vecchio edificio danneggiato irreparabilmente dagli eventi sismici del 2012. Il nuovo edificio è conforme alla normativa tecnica vigente e rispetta in particolare i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza



energetica, di superamento e con creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive. Dalla relazione sui consumi energetici, emerge che in copertura sono posizionati 12 Kwp di pannelli fotovoltaici per la produzione di acqua calda sanitaria che alimentano in parte le pompe di calore dei vari appartamenti. I componenti opachi dell'edificio, ossia l'involucro (murature esterne, copertura e solai) sono provvisti di isolante.

L'appartamento risulta infatti in classe energetica A4; si allega Attestato di Prestazione Energetica esistente.

All'appartamento si accede dal corpo scala condominiale, ed è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, due camere delle quali una con balcone, un bagno e un ripostiglio nel quale è posizionata la pompa di calore, disimpegnati da un piccolo corridoio.

L'appartamento si presenta in buone condizioni eccetto una perdita d'acqua in bagno che si è propagata in camera da letto; gli infissi esterni basso emissivi in PVC con doppio vetro, avvolgibili incassati a parete, pareti intonacate e tinteggiate, riscaldamento con pannelli annegati a pavimento.

L'impianto di riscaldamento è formato da una caldaia a condensazione a metano e da una pompa di calore elettrica.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

muri perimetrali esterni, per intero;

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per $\frac{1}{2}$;



- murature interne, calcolate per intero;
- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo a, la superficie commerciale rilevata è:

appartamento: 89,20 mq (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

balconi: 2,80 mq (*superficie misurata di mq 9,35 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

autorimessa: 13,00 mq (*superficie misurata di mq 26,00 e considerata al 50%*)

Totale superficie commerciale: 105,00 mq

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;

Non si può trascurare l'importanza, in questo caso, **dell'efficienza energetica**, nel determinare il valore dell'immobile.

La ricerca della Banca d'Italia sulla capitalizzazione della classe energetica degli edifici, pubblicata sulla rivista Questioni di Economia e Finanza della Banca d'Italia, evidenzia l'importanza dell'efficienza energetica nel determinare i prezzi immobiliari, che agisce sia come indicatore tecnico che come elemento di marketing.

Da una ricerca del SIAPE (Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica) curato dall'Enea insieme al portale degli annunci di Immobiliare.it, infatti, emerge che il valore di un immobile da classe G a classe F aumenta del 3% ma può arrivare al +25% se arriva in classe A.

In conclusione, pur non essendoci ancora una normativa in merito, la Classe Energetica, nonostante i suoi limiti, è un indicatore in grado di influenzare il mercato immobiliare.

(articolo riportato da: <https://www.ingenio-web.it/articoli/il-valore-immobiliare-della-classe-energetica-degli-edifici/>)

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il semestre 2022 – San Felice sul Panaro – Centrale/capoluogo – centro urbano



Abitazioni civili

Oscillazione del valore medio: da 700,00 euro/mq a 1.050,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCANTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, ma non in classe energetica A, in buone condizioni (in quanto a metratura, piano, ecc) vanno da € 1.000,00/mq a € 1.200,00/mq fino a € 1.875,00/mq per immobile in A4 costruito nel 2022;

È presente inoltre un immobile in vendita nello stesso edificio, ma al piano secondo con ascensore.

In conclusione, essendo l' appartamento in esame in buone condizioni, in posizione centrale, in un piano rialzato con servoscala, e soprattutto in classe energetica A4, si considera giusto un prezzo al mq di € 1.300,00, per cui si ha:

$$€ 1300,00 \times 105 \text{ mq} = € 136.500,00$$

Deprezzamento per riparazione tapparella e perdita d'acqua:

$$€ 136.500,00 - € 1.000,00 = € 135.500,00$$

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

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

$$\underline{\underline{€ 135.500,00 - 5 \% = € 128.725,00 \approx € 128.700,00}}$$

(eurocentoventottomilasettecentomila/00)

* * *

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



Modena, 11 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

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.ro 83



