

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

Procedura Esecutiva Immobiliare **RGE 95/2023**

Giudice dell'Esecuzione

Dott. ssa Vaccaro Roberta

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

La sottoscritta ing. Elisa Martinelli, professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2964, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Vaccaro Roberta,

**PREMESSO**

di aver ricevuto incarico, prestando giuramento con formula di rito il giorno **5 marzo 2024**, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **95/2023 R.G.E.** incaricando la sottoscritta di provvedere ai seguenti adempimenti:

**SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE**

A seguito dall'esame degli atti del procedimento si è:

- verificato la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- verificata 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;
- verificato che gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del Tribunale di



Modena;

- verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c;
- proceduto all'acquisizione delle visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni.

Si procede di seguito a indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o levariazioni catastali via via intervenute, specificando altresì esattamente su quale ex particella insistono i manufatti staggiti.

#### PROVENIENZA DEI BENI

Dalla certificazione ventennale redatta da \_\_\_\_\_ del 26 aprile 2023, risultano le seguenti provenienze e formalità:

\* A \*\*\*\*\* , la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile Concordia Sulla Secchia Foglio 37 Particella 3 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 11/02/2005 Numero di repertorio 231427/20321 Notaio \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* trascritto il 11/03/2005 nn. 7670/4571 da potere di \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Codice fiscale



\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Nat\* il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\*

\* A \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , la quota pari a 1/3 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno, \*\*\*\*\* , la quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile Concordia Sulla Secchia Foglio 37 Particella 3 Sub. 3 è pervenuta per atto di compravendita del 04/12/1998 Numero di repertorio 119764 Notaio \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* trascritto il 12/12/1998 nn. 26241/16888 da potere di \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\*

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI COSI' COME

RIPORTATO NELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE

Nel ventennio gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:  
ISCRIZIONE NN. \*\*\*\*\* del 11/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del \*\*\*\*\* Numero di repertorio \*\*\*\*\* Notaio \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\*

A favore di \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* capitale C 72.000,00 Totale C 108.000,00

Durata 30 anni

Grava su Concordia Sulla Secchia Foglio 37 Particella 3 Sub. 3

TRASCRIZIONE NN. 11343/8180 del 19/04/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 18/04/2023 Numero di repertorio 1778 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA

A favore di \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* (Richiedente: \*\*\*\*\*),  
contro \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* Grava su Concordia Sulla Secchia Foglio 37 Particella 3 Sub. 3

## SEZ II: QUESITI



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

PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che la proprietà pignorata appartiene per la quota di 1/1 a:

\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\*, nat\* in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto il 25/01/2023 dall'avv.

e notificato al debitore mediante deposito nella  
casa Comunale di Concordia sul Secchia (Mo) a mezzo Ufficiale Giudiziario, il  
29/03/2023.

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

FORMAZIONE DEI LOTTI

La proprietà pignorata, così come descritte nell'atto di pignoramento, consiste in una abitazione di tipo economico in Comune di Concordia sul Secchia, censito al NCEU di detto Comune al foglio 37, part. 3, sub.3, categoria A/3, vani 3.

**Ai fini della redazione della presente perizia, l'unità immobiliare pignorata viene considerata come un unico lotto immobiliare.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle verifiche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Concordia sul Secchia (Mo), come



segue;

- foglio 37, mappale 3, sub.3 categoria A/3, Piano 1, cl 3, vani 3,0, superficie catastale 53 mq escluse aree scoperte, rendita € 162,68.

#### CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITU'

La proprietà, considerata nella sua completezza, confina con altre proprietà come di seguito descritto.

A NORD con mappale 336, identificato al catasto terreni del Comune di Concordia sulla Secchia (Mo) come ente urbano.

Ad EST e ad OVEST con mappale 3, altri subalterni. Si precisa che l'elaborato planimetrico catastale disponibile non risulta aggiornato e pertanto non è possibile precisare quali subalterni risultano confinanti con il subalterno 3 pignorato.

A SUD con mappale 293 e mappale 294, identificati al catasto terreni del Comune di Concordia sulla secchia (Mo) come ente urbano.

A seguito disamina documentazione catastale si segnala che la proprietà pignorata si configura come immobile intercluso.

Allo stato attuale l'accesso al fondo pignorato è consentito da mapp. 295, terreno identificato come ente urbano su cui insiste il fabbrico fg. 34 mapp. 295 sub. 3 di altra proprietà.

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

#### DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

La proprietà si trova a Concordia sulla Secchia (Mo), in via Fratelli Rosselli nr. 38



e consistente in un appartamento su un livello, al piano terra, facente parte di un fabbricato edificato ante 01/09/1967. L'immobile, presenta un sistema costruttivo in muratura portante, con solai in latero-cemento, copertura presumibilmente vista l'epoca di edificazione, in elementi di laterizio e travetti prefabbricati. L'unità abitativa è costituita da ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera da letto e bagno, ed ha una altezza di m 2.87. I locali ingresso/soggiorno, camera da letto e bagno, hanno aperture verticali in facciata. L'ingresso all'immobile avviene direttamente da area cortiliva comune.

Le finiture sono modeste; le pareti sono intonacate, i pavimenti in piastrelle, porte interne in legno. Gli infissi sono in legno con vetro, con tapparelle in plastica. Sono presenti le seguenti utenze: acqua ed energia elettrica; al momento del sopralluogo l'immobile era dotato di corrente elettrica (impianto elettrico di illuminazione risultava funzionante in tutti i locali ad esclusione del disimpegno).

La cucina è funzionante mediante impiego di bomboloni GPL.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori elettrici. Boyler elettrico.

### **QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

#### REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

È stato effettuato l'accesso agli atti in Comune a Concordia sul Secchia (Mo) in data 5 aprile 2024.

L'immobile risulta legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- DIA del 18/05/2005, prot. generale 4759, pratica n° 88/2005 per opere interne
- FINE LAVORI del 22/07/2005 n.88 relativi a DIA n° 88/2005



- CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' del 24/09/2005
- AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO del 26/09/2005

Ulteriore documentazione relativa all'area esterna antistante l'unità abitativa:

- DIA del 26/06/2007, prot. generale 6410, pratica n° 112/2007 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione marciapiede esterno.

Nell'atto di compravendita (reperito fra la documentazione di entrambe le pratiche edilizie) si legge che il fabbricato è stato costruito in data antecedente al 1/9/1967.

#### CORRISPONDENZA TRA STATO LEGITTIMATO DALLE PRATICHE EDILIZIE E GLI IMMOBILI PIGNORATI

A seguito del sopralluogo condotto presso gli immobili pignorati in data 22/05/2024, sono state riscontrate le seguenti difformità fra stato legittimato e stato di fatto.

- Le dimensioni rilevate delle finestre sono inferiori da quanto riportato nello stato legittimo
- Le dimensioni rilevate in alcuni locali, sono differenti da quanto riportato nello stato legittimo
- La superficie in pianta dei locali, risultante dai rilievi condotti, è maggiore rispetto a quanto dichiarato nello stato legittimo

Al fine di sanare e legittimare le difformità sopra descritte è possibile fornire le seguenti informazioni indicative riguardo alle procedure edilizie e quantificare i seguenti costi indicativi:

- Assegnazione di incarico a professionista abilitato, esecuzione di rilievi del bene, eventuale presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di istanza di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 21 LR 15/2013, al fine di approfondire le ragioni delle



difficoltà riscontrate (stante il fatto che il rilascio dell'abitabilità è stato preceduto dal sopralluogo condotto dall'ufficio tecnico comunale)

- predisposizione e presentazione di una eventuale pratica di sanatoria e relativi oneri connessi
- aggiornamento documentazione catastale

Per le attività sopra descritte si stima un costo indicativo pari € 5.000,00, compresi oneri previdenziali, oltre iva di legge, diritti di segreteria, oneri vari dovuti all'ente pubblico.

**I costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché la loro esatta definizione è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale.**

#### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è piena rispondenza tra identificazione catastale e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

A seguito regolarizzazione dello stato legittimo, sarà necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo quanto indicato dagli "usi e costumi" della Provincia di Modena oltre alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate:





- muri perimetrali esterni, per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- vani accessori...

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazioni occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:

		CALCOLATO DA DISSEGNO e STATO LEGITTIMATO COMUNE E RILIEVI	coeff.	note	SUP.COMMERCIALE
		mq			mq
FG.14, MAPP.5 SUB.4	APPARTAMENTO con sala riunioni	<b>53</b>	1	(1)	53
TOT. SUP. COMMERCIALE					53

Note:

(1) - unità immobiliare, considerata al 100%

#### 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 sopra esposto, si è adottato 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.

#### **UNITA' ABITATIVA**

##### INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

Il semestre 2023 – Concordia sulla Secchia – centrale /capoluogo-Centro urbano

Abitazioni di tipo economico – stato normale

Oscillazione del valore di mercato: da 500,00 euro/mq a 750,00 euro/mq.

##### VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato nella zona interessata sono prossimi al valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare; alla data di redazione della presente perizia il mercato si caratterizza per la presenza di immobili facenti parte di edifici comprendenti più unità abitative (appartamenti) con caratteristiche (numero vani, superficie, anno di costruzione, posizione, etc. etc.) confrontabili a quelle dell'immobile oggetto della presenta stima.

Per l'unità abitativa oggetto di stima, tenuto conto dello scarso stato di conservazione e manutenzione e delle modeste finiture presenti, si ritiene consono l'impiego del valore medio di mercato pari a €/mq 625,00.



DEPREZZAMENTO PER SPESE A CARICO DI CHI ACQUISTA:

Totale complessivo = € 33.125,00 – 5.000 ≅ € 28.125,00

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA = 2%

**€ 28.125,00 - 2% ≅ € 27.600,00**

**(ventisettemilaseicento/00)**

**€/mq 520,75**

***QUESITO n. 2.2: si allega 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.***

#### DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato in data 22/05/2024, l'unità abitativa risultava occupata da più inquilini (2-3 persone).

#### CANONI DI LOCAZIONE - INFORMAZIONI SULLE SPESE CONDOMINIALI

L'esecutato non ha fornito copia del contratto di affitto.

#### ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI O ONERI

In aggiunta a quanto sopra esposto nel precedente paragrafo, non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o altri oneri gravanti sul bene che resteranno a carico



dell'acquirente.

### INDENNITA' DI LOCAZIONE

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

Il semestre 2023 – Concordia Sulla Secchia/Centro urbano

Abitazioni di tipo economico

Oscillazione del valore di mercato

Abitazioni civili - da 3,1 euro/mq x mese a 4,5 euro/mq x mese

Valutato lo stato dell'immobile, la sua posizione nel territorio e tenuto conto del valore di locazione indicato dall' OMI per le abitazioni di tipo civile, confrontati con i valori di mercato si ritiene giusto adottare i seguenti prezzi medi come di seguito precisato:

INDENNITA' DI LOCAZIONE			
	calcolo	sup. Comm.	
	€/mq al mese (sup. lorda)	mq	€
UNITA' ABITATIVA	€ 3,80	53	€ 201,40
	<b>Totale €/mese</b>		<b>€ 200,00</b>



\* \* \*

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

Soliera, 08 GIUGNO 2024

IL C.T.U.

**Ing. Elisa Martinelli**

e-mail: martinelli.elisa@gmail.com – mail P.E.C. [elisa.martinelli@ingpec.eu](mailto:elisa.martinelli@ingpec.eu)

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al .n.ro 2964

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.,ro 565

ALLEGATI:

- allegato A – relazione senza nomi
- allegato A1 – estratto sintetico
- allegato B - documentazione fotografica
- allegato C - elaborati catastali e visure catastali
- accesso atti pratiche edilizie comunali

