

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR UMBERTO AUSIELLO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2023 E.I.

Io sottoscritta Architetto Giulia Barbi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 498 e con studio a Carpi in via Catellani 26, incaricata di determinare il valore dei beni pignorati di cui all'oggetto presento

RELAZIONE

Risultano pignorati i beni immobili [redacted] per il diritto di nuda proprietà 1/1 in separazione dei beni posti a Modena in viale Caduti in Guerra e contraddistinti al Foglio 143 particella 168 subalterni 68,89,109 .
Restano altresì pignorati i beni immobili della [redacted] per il diritto di piena proprietà 1/1 in separazione dei beni posti a Modena in Rua Pioppa e contraddistinti al Foglio 143 particella 245 subalterni 9,10,11.

Dalla verifica effettuata ex art 567 comma 2 cpc, la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva.

Procedo pertanto a rispondere ai seguenti quesiti:

- **1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti di pignoramento:**

Le unità immobiliari, di cui ho acquisito relative schede che si allegano, sono censite come segue:

Comune di Modena, Foglio 143 particella 168 subalterno 89, viale Caduti in Guerra 1, piano 3-4, scala A, categoria A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale € 1.181,40, nuda proprietà [redacted];

Comune di Modena, Foglio 143 particella 168 subalterno 109, viale Caduti in Guerra 1, piano terra, categoria C2, classe 3, mq. 9, rendita catastale € 29,28, nuda proprietà [redacted];

Comune di Modena, Foglio 143 particella 168 subalterno 68, viale Caduti in Guerra 5, piano terra, categoria C6, classe 1, mq. 8, rendita catastale € 21,90, nuda proprietà [redacted].

Comune di Modena, Foglio 143 particella 245 subalterno 9, via Rua Pioppa 2, piano 3, categoria A2, classe 3, vani 8,5, rendita catastale € 1.260,15, piena proprietà [redacted];

Comune di Modena, Foglio 143 particella 245 subalterno 10, via Rua Pioppa 2, piano 4-5, categoria A2, classe 3, vani 7,5, rendita catastale € 1.181,40, piena proprietà [redacted];

Comune di Modena, Foglio 143 particella 245 subalterno 11, via Rua Pioppa 2, piano terra, categoria C2, classe 4, mq. 2, rendita catastale € 7,64, piena proprietà [redacted].



- Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

Queste le provenienze:

Mappale 168:

Gli immobili censiti al Foglio 143 mappale 168, subalterni 89,68,109 sono pervenuti [redacted] per la quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni [redacted] titolare della quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni per atto di permuta [redacted]

L'immobile censito al Foglio 143 mappale 168 subalterno 109 era pervenuto [redacted] per la quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni, [redacted] per la quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni, a [redacted] per la quota di ½ di usufrutto in separazione di beni e a [redacted] per la quota di ½ di usufrutto in separazione di beni da [redacted] titolare della piena proprietà per atto di compravendita [redacted]

L'immobile censito al Foglio 143 mappale 168 subalterno 68 era pervenuto [redacted] 3 per la quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni, [redacted] per la quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni, [redacted] per la quota di ½ di usufrutto in separazione di beni e [redacted] per la quota di ½ di usufrutto in separazione di beni da [redacted] titolare di piena proprietà in separazione di beni, per atto di compravendita [redacted]

L'immobile censito al Foglio 143 mappale subalterno 89 era pervenuto [redacted] per la quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni, [redacted] per la quota di ½ di nuda proprietà in separazione dei beni, [redacted] per la quota di ½ di usufrutto in separazione di beni e a [redacted] per la quota di ½ di usufrutto in separazione di beni da [redacted] titolare della piena proprietà, per atto di compravendita [redacted]

Mappale 245

Gli immobili censiti al Foglio 143 mappale 245 subalterni 9-10-11 sono pervenuti alla [redacted], per la piena proprietà, da [redacted]



[REDACTED], per
atto di compravendita [REDACTED]

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

A carico di quanto oggetto di pignoramento si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, qui riportate integralmente:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta [REDACTED]

[REDACTED]

-Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto [REDACTED]

[REDACTED]

168 sub 109-68-89.

Vista la consistenza delle unità immobiliari, ritengo sia congruo formare 2 lotti di vendita così sostanziate.

Lotto 1 : nuda proprietà u.i. Foglio 143 particella 168 subalterni 68,89,109.

Lotto 2 : piena proprietà u.i. Foglio 143 particella 245 subalterno 9,10,11.



LOTTO 1 – nuda proprietà viale Caduti in Guerra 1. Sub 68- 89-109

Descrizione del bene:

L'edificio di cui fanno parte le u.i. componenti il lotto 1 sorge in centro storico a Modena, in angolo fra via Emilia e viale Caduti in Guerra, in aderenza al lato orientale della chiesa di San Biagio.

Il palazzo ha subito numerose modifiche nel corso dei secoli, l'attuale configurazione va datata fra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo.

Si tratta di un edificio in muratura dai prospetti intonacati e modanati, dalla copertura in pendenza e dal manto in coppi con lattonerie in rame.

Architettonicamente, l'impiego di una sorta di lesene orizzontali al piano terreno opera una separazione tra il piano inferiore e i superiori, separazione accentuata dal tinteggio a contrasto.

Al civico 1 di via Caduti in Guerra si entra da un portale di considerevole altezza chiuso da un portone in legno e da un cancello in ferro battuto. Da lì si passa in un cortile interno che distribuisce ai blocchi scala e da lì agli appartamenti.

Dal civico 5 di via Caduti in Guerra, chiuso da un cancello in ferro battuto, si entra nel cortile condominiale (sub 22) in cui si trova il posto auto scoperto oggetto di esecuzione, ossia il **sub 68**: un parcheggio in linea lungo circa 4,40 m. in aderenza a muro divisorio di confine e adiacente ad altri due posti auto (rispettivamente sub 67 e 69, non oggetto di procedura).

La cantinetta **sub 109** è posta in un piano mezzanino e non ho potuto accedervi. La planimetria catastale presentata nel 1990 la descrive come una stanzina di circa 8 mq lordi la cui h. interna è di 2,10 m.; confina con i sub 53,55,110.

Si raggiunge l'appartamento salendo per un vano scala (sub 24) che al piano terra ha l'ingresso caratterizzato da colonne e paraste intonacate di stampo neoclassico. L'ascensore moderno è inserito nella tromba delle scale.

Il pianerottolo d'arrivo del terzo piano è molto luminoso e spazioso, pavimentato in marmo bianco.

L'appartamento **sub 89** si sviluppa su due piani: occupa una porzione del terzo e del quarto (sottotetto), comunicanti fra loro grazie a una scala interna esclusiva piuttosto ripida, a finitura in legno e dotata di servoscala.

Sia il terzo che il quarto piano confinano a est con il sub 90 e a ovest con il sub 88, entrambi di altrui proprietà; il terzo piano confina anche a nord con il corridoio condominiale bcnc sub 91 che conduce all'appartamento oggetto di esecuzione.

Vi si accede tramite un portoncino blindato a doppia anta, che introduce in un ambiente unico molto arioso adibito a camera da pranzo / salotto illuminato da due finestre dalle dimensioni slanciate che affacciano a sud sulla via Emilia.

I soffitti sono piani, l'altezza interna è di 3,87 m.

E' presente al piano una piccola cucina cieca, la cui altezza è di 2,80 m, al cui interno è stato ricavato senza titolo e con tramezzatura in cartongesso, un servizio igienico minuscolo.

La superficie lorda del 3° piano è di circa 68 mq.

Sul lato ovest della camera è posta la scala prefabbricata interna dalle finiture a legno che vince il dislivello portando al quarto piano. Come detto, è dotata di servoscala.

Il quarto piano (sottotetto) è dedicato alla zona notte con tre camere e due servizi igienici.

I solai degli ambienti sono in pendenza a due acque con travi mordenzate a vista.

I locali sono illuminati da abbaini il che ne limita la godibilità in quanto gli ambienti restano senza visuale; solo un bagno e una camera dispongono anche di due finestri che affacciano su un cortile interno.



Qui al quarto piano le altezze delle stanze sono più contenute con soffitto in pendenza e altezza in gronda variabile da 2,20 m. a 1,70 m. e in colmo da 3,68m. a 2,47 m. a seconda che l'ambiente sia sul fronte o sul retro dell'edificio.

La superficie lorda del 4° piano è di circa 90 mq.

Per quanto riguarda le finiture dell'appartamento, esse non sono coeve alla costruzione del palazzo : si tratta di materiali e soluzioni piuttosto recenti e di buona fattura, ma privi di valore testimoniale. I pavimenti sono in legno, tranne che nei servizi igienici e cucinotto, le pareti intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni in legno verniciato, quelli interni in legno modanato .

Nell'appartamento sono presenti termosifoni : l'impianto di riscaldamento è autonomo e alimentato da una caldaia posta al quarto piano. Le camere sono dotate di split.

I bagni sono piccoli, ma nuovi e funzionali. Uno è dotato di doccia, l'altro di vasca da bagno.

Non è stata fornita alcuna certificazione degli impianti né è possibile garantirne la rispondenza alla normativa dell'epoca.

Lo stato manutentivo è molto buono.

Regime urbanistico edilizio :

L'immobile è classificato presso il Comune di Modena nell' "elenco degli immobili ubicati all'interno del centro storico" ed è sottoposto a vincolo di restauro e risanamento conservativo.

Sono presenti in Comune pratiche riguardanti l' appartamento, riguardano nello specifico delle piccole modifiche interne relative opere di modeste entità quale la creazione (prot. 2206/93, articolo 26) di un servizio igienico in quella che è la cucina (opera mai realizzata) e "opere realizzate in assenza di titolo abilitativo" ossia la creazione di una partizione in cartongesso sempre in cucina prot. 3350/2003 (dal sopralluogo risulta però non realizzata conformemente a quanto richiesto).

Stato di possesso del bene:

Durante il sopralluogo congiunto con IVG abbiamo potuto verificare che il lotto 1 è tuttora abitato [REDACTED]

Vincoli od oneri di natura condominiale e spese fisse di gestione:

L'amministratore condominiale comunica che non vi sono formalità o vincoli od oneri gravanti sul bene e che per quanto riguarda la gestione ordinaria (circa € 3500 annui) e straordinaria (circa € 3000) del biennio precedente al pignoramento la posizione [REDACTED] era di pochi Euro a debito.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

A carico di quanto oggetto di pignoramento si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, qui riportate integralmente:

- Ipoteca volontaria [REDACTED]



[REDACTED]

-Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED]

Valore stimato LOTTO 1

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ho preso in considerazione i prezzi del secondo semestre 2023 dell'OMI interpretandoli alla luce della situazione del lotto pignorato, della sua posizione, del contesto condominiale in cui è calato, delle sue condizioni di manutenzione, delle altezze dei locali al piano quarto e della impossibilità di garantire la conformità degli impianti alla normativa dell'epoca in cui sono stati eseguiti .

Ho tenuto anche in conto dell'assenza di finiture testimoniali che aumentino il valore dell'appartamento e la piccola difformità al terzo piano da ratificare mediante cila in sanatoria e successivo aggiornamento della scheda catastale.

Le spese per questo allineamento documentale ammonteranno presumibilmente a € 3.000 comprensivi di oneri e diritti.

Tengo anche conto dell'usufrutto [REDACTED], considerando che il Suo diritto di usufrutto non è stato pignorato.

Superficie commerciale appartamento tenuto conto della minorazione del 75% per il sottotetto = circa 135 mq

Superficie commerciale posto auto scoperto : circa 9 mq x 0,20 = 1,8 mq

Superficie commerciale cantinetta : circa 8mq x 0,20 = 1,6 mq

Valore stimato appartamento : 135 mq x 4.200 €/mq = € 567.000

Valore stimato posto auto scoperto : 1,80 mq x 1500 €/mq = € 2.700

Valore stimato cantinetta : 1,60 mq x 2.000 €/mq = € 3.200

Valore totale nuda proprietà Lotto 1 =

€ 572.900 cui sono da detrarre € 3.000 = € 569.900

[REDACTED] e considerando un tasso di interesse legale del 2,50% e coefficiente di usufrutto 4,00 il valore dell'usufrutto è di € 56.990 .

Pertanto il valore della nuda proprietà del Lotto 1 risulta
€ 569.900 - € 56.990 = € 512.910 arrotondati a € **513.000**



LOTTO 2 – piena proprietà Rua Pioppa 2 – particella 245 subalterni 9 -10-11

L'edificio di cui fa parte l' u.i. oggetto di esecuzione sorge in centro storico a Modena, in angolo fra via Emilia e Rua Pioppa.

Il palazzetto ha una configurazione attuale che va datata fra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo. Si tratta di un edificio del centro storico dalle caratteristiche eleganti, intonato e tinteggiato, con i piani marcati da cornicioni a tinte contrastanti. La struttura portante è in muratura, le aperture sono ben proporzionate e dotate di scuretti in legno. La copertura è a falde inclinate con manto in coppi e lattonerie in rame. E' presente un'altana, che è compresa nel lotto 2 oggetto di esecuzione.

L'ingresso comune al piano terra è uno spazio stretto ed elegante che porta alla scala rivestita in marmo e all'ascensore, quest'ultimo un po' datato. In una nicchia chiusa del sottoscala è posto il **sub 11**, che non ho potuto visionare poiché non sono state trovate le chiavi e ha dimensioni e volumetria apparentemente ininfluenti.

L'appartamento si dispiega su tre livelli ed è l'unione di due subalterni: il **sub 9**, terzo piano e il **sub 10** : quarto /sottotetto e quinto /altana .

Il terzo piano è principalmente dedicato alla zona giorno, con affaccio su Rua Pioppa, sulla via Emilia e su un cavedio interno. L'esposizione è ottima : sud ovest.

Il quarto piano, raggiungibile sia da scala condominiale che da una scala interna all'appartamento, è un sottotetto privo di finestrate a parete, illuminato solo da lucernai in copertura. E' dedicato prevalentemente alla zona notte.

Dal quarto piano, tramite scala interna, si raggiunge l'altana in copertura.

Al terzo piano i locali che affacciano su Rua Pioppa e sulla via Emilia sono ambienti molto luminosi e pressochè quadrati. Si tratta di stanze passanti adibite a salotti e a studio proprio perché il loro essere comunicanti ne preclude un utilizzo più privato.

L'unica stanza non comunicante, sempre con affaccio sulla via Emilia, viene utilizzata come camera da letto matrimoniale

Un lungo corridoio cieco distribuisce verso la zona funzionale dell'appartamento dove si trovano cucina, due piccoli servizi igienici e uno studiolo. In questa parte della casa, che affaccia su cavedio interno, la luminosità è contenuta.

I locali che danno sui fronti hanno soffitti plafonati decorati a gesso e sono locali di altezza considerevole (si va dai 3,29 m. ai 3,39 m), quelli che danno sul retro sono alti circa 2,89 m.

Il terzo piano sub 9 consiste in circa 165 mq lordi.

Le finiture di questo piano non sono coeve alla struttura primaria dell'edificio per quanto i serramenti interni ed esterni siano di ottima fattura in legno decorato e mantengano un'unità stilistica con l'apparato architettonico dell'edificio.

I pavimenti invece sono presumibilmente risalenti agli anni Ottanta : nella zona giorno sono in cotto a piastrelle quadrate posate a fuga larga, nella zona notte a listelli in legno, nei bagni e in cucina in piastrelle di ceramica.

In un salotto prospiciente la via Emilia è presente una scala a chiocciola prefabbricata in legno a pianta quadrata di circa 1,70 m. di lato che mette in comunicazione con il piano superiore sbarcando in un ambiente dalla copertura in pendenza e molto poco luminoso in cui è presente un camino.

Al quarto piano (sub 10) si accede quindi sia dalla scala condominiale tramite porta d'ingresso in legno a due ante munita di catenaccio sul lato interno che fa entrare in un corridoio distributivo dall'altezza interna di 3,15 m., sia attraverso la scala a chiocciola .

Volendo può diventare un vero e proprio appartamento autonomo di circa 152 mq lordi, ma la mancanza di visuale libera di questo sottotetto abilitabile non permette una piena godibilità degli ambienti che sono più adatti a zona notte anche per le



altezze contenute (in gronda 1,56 m. su Rua Pioppa, 1,39 m. sulla via Emilia; in colmo superano di poco i 3 metri).

Al piano è presente una cucina utilizzata anche come lavanderia e un servizio igienico che dà su un cavedio interno. Entrambi sono locali piuttosto vetusti come finiture.

Una scala interna in muratura collega il sottotetto con l'altana, illuminata da tre finestroni ad arco da cui si gode di una bellissima vista panoramica.

L'altana, un ambiente rettangolare di circa 12 mq lordi, è coperta a due acque e in colmo è alta 3 m.

Per quanto riguarda le finiture del quarto piano: i pavimenti degli spazi distributivi, di servizio e di una camera su Rua Pioppa sono in ceramica, quelli delle camere sulla via Emilia in cotto di formato quadrato posato a fuga larga. Una stanza è rimasta al grezzo con pavimento a formelle quadrate di cotto, la scala interna è pavimentata con formelle in cotto ed è chiusa da una porta in ferro battuto. Anche nell'altana vi sono formelle in cotto, ma di forma rettangolare.

Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, in alcuni ambienti il paramento murario è stato lasciato a vista come decorazione.

Il quarto piano è dotato di tre split. Nel locale al grezzo è posta la caldaia che alimenta il terzo e il quarto piano.

Regime urbanistico edilizio :

L'immobile è classificato presso il Comune di Modena nell' "elenco degli immobili ubicati all'interno del centro storico" ed è sottoposto a vincolo di restauro e risanamento conservativo.

Ho effettuato accesso agli atti presso il Comune di Modena trovando una autorizzazione edilizia in sanatoria prot. n. 1549/1995 per cambio di destinazione d'uso con opere da soffitta ad abitazione per il quarto piano. La scheda catastale del quarto piano sub 10 corrisponde con lo stato dei luoghi, manca un vano porta ma si tratta probabilmente di un piccolo errore materiale.

Non sono presenti in Comune titoli relativi a modifiche al terzo piano sub 9 la cui scheda catastale risale al 1978 e non coincide con lo stato dei luoghi:

è stato aggiunto un servizio igienico erigendo una tramezza, è stata abbattuta una tramezza non portante per rendere la cucina più fruibile e sono state variate le disposizioni di alcune porte interne, inoltre non è stata inserita la scala a chiocciola. La situazione andrà riallineata.

Stato di possesso del bene:

Durante il sopralluogo congiunto con IVG abbiamo potuto verificare che il lotto 2 è abitato [REDACTED].

Vincoli od oneri di natura condominiale e spese fisse di gestione:

L'amministratore condominiale comunica che non vi sono formalità o vincoli od oneri gravanti sul bene e che per quanto riguarda la gestione ordinaria (circa € 5073 annui) e straordinaria (circa € 2242) del biennio precedente al pignoramento la posizione [REDACTED] è di circa € 3247 a debito.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

A carico di quanto oggetto di pignoramento si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, qui riportate integralmente:



- Ipoteca volontaria

-Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento

Valore stimato LOTTO 2

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ho preso in considerazione i prezzi del secondo semestre 2023 dell'OMI interpretandoli alla luce della situazione del lotto pignorato, della sua posizione, del contesto condominiale in cui è calato, delle sue condizioni di manutenzione, delle altezze dei locali al piano quarto e della impossibilità di garantire la conformità degli impianti alla normativa dell'epoca in cui sono stati eseguiti .

Ho tenuto anche in conto l'assenza di posto auto e le difformità al terzo piano da ratificare mediante sanatoria con successivo aggiornamento della scheda catastale.

Le spese per questo allineamento documentale che necessiterà del preventivo rilievo e caricamento al digitale dello stato di fatto, ammonteranno presumibilmente a € 10.000 comprensivi di oneri e diritti.

Superficie commerciale lotto 2, tenuto conto della minorazione del 75% per il sottotetto = circa 291 mq

Valore stimato lotto 2 : 291 mq x 4.400 €/mq = € 1.280.400

A cui vanno detratti € 10.000

Valore totale lotto 2: € 1.270.400 arrotondati a € 1.270.000

Architetto Giulia Barbi

