

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

UDIENZA: 29/05/2024

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 3-2023**

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO Due appartamenti oltre a pertinenze in Fiumalbo (MO)
suddivisi in due singoli lotti di vendita

Fiumalbo (MO)

PROCEDENTE:

ESECUTATI:

ESPERTO (CTU)

ARCH. UMBERTO VANNI
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)
Cod. fisc. VNN MRT 65B15 F205J
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 17/04/2024

data perizia: 24/04/2024

FORMAZIONE LOTTI: Due lotti di stima

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Prezzo base d'asta: | lotto 1 22.000 euro |
| | lotto 2 25.000 euro |

PREMESSA

Introduzione

In data 27/12/2023 il GE del Tribunale di Modena, Dott.ssa Roberta Vaccaro, ha conferito allo scrivente Arch. Vanni Umberto, con studio in Pavullo n/F (Mo)-via Farini 32, l'incarico per la redazione del presente documento, con giuramento prestato in data 02/01/2024.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Fiumalbo** (MO), l'Agenzia del Territorio di Modena (Catasto fabbricati e/o Terreni), IVG -Istituto Vendite Giudiziarie - (esistenza contratti di locazione), è in grado di redigere la presente relazione peritale.

E' stato nominato il Custode Giudiziario nella Figura dell' IVG, Istituto Vendite Giudiziarie, di Modena.

Lo Scrivente ha concordato direttamente con il Custode Giudiziario la data e le modalità di accesso e sopralluogo presso il compendio di stima.

In data 09/04/2024 è stata spedita la raccomandata al debitore esecutato indicata data e ora del sopralluogo presso gli immobili in esecuzione.

Il sopralluogo ha avuto seguito regolare in data 17/04/2024 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato, in assenza del debitore esecutato.

Nella valutazione del compendio immobiliare è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**. Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobile oggetto di procedura esecutiva. **Il valore è denunciato a corpo e non a misura.**

ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI

- Non sono reperibili certificati di installazione impianto elettrico e idraulico
- Non è reperibile certificazione energetica.

FORMAZIONE COMPENDIO

Il compendio pignorato è costituito da tre singole unità immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Fiumalbo:

| | | |
|--------------------------|-----|--------------|
| Fg. 32; map. 139; sub 3 | A/2 | appartamento |
| Fg. 32; map. 139; sub 32 | C/2 | cantina |
| Fg. 32; map. 185; sub 8 | A/2 | appartamento |

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo Scrivente ha provveduto a suddividere le unità immobiliari afferenti il compendio pignorato per gruppi omogenei dando origine alla formazione di **due lotti distinti** e assolutamente autonomi:

LOTTO 1

| | | |
|--------------------------|-----|--------------|
| Fg. 32; map. 139; sub 3 | A/2 | appartamento |
| Fg. 32; map. 139; sub 32 | C/2 | cantina |

LOTTO 2

| | | |
|-------------------------|-----|--------------|
| Fg. 32; map. 185; sub 8 | A/2 | appartamento |
|-------------------------|-----|--------------|

La compilazione della presente relazione segue pedissequamente l'impostazione proposta, proponendo per ogni singolo lotto l'elenco dei quesiti, nei modi e nell'ordine, come posti dal GE.

LOTTO 1

Fg. 32; map. 139; sub 3 A/2 appartamento
Fg. 32; map. 139; sub 32 C/2 cantina

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo.
- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, dei beni pignorati.
- Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento
- Non risulta presente alcun elaborato planimetrico.
- Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

Provenienza

La proprietà è persona fisica.
Non risultano comproprietari al ventennio.

Si riporta, in relazione alla dimostrazione della continuità storica al ventennio, la relazione integrale (relativa ad entrambi i lotti come formalizzati dallo Scrivente) di cui art. 567, comma 2 c.p.c. redatta dalla Dott.ssa ANNA CHIOSTRINI, Notaro in Pistoia, relazione presente in fascicolo.

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE
EX ART. 567 C.P.C.**

Procedura esecutiva Immobiliare promossa da:

[redacted]

(Codice Fiscale [redacted])

[redacted]

nei confronti di

[redacted]

, (Codice Fiscale [redacted])

[redacted]

Oggetto: pignoramento immobiliare notificato il 7 dicembre 2022, cronologico n. 4285 del 2022, trascritto a Modena (MO) il 4 gennaio 2023 al n. 202 reg. gen. ed al n. 153 del reg. part., sui diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà spettanti a [redacted] [redacted] sui seguenti beni immobili:

1)Abitazione con annessa cantina posti in Comune di Fiumalbo (MO), rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32 particelle:
- 139 sub. 3 di categoria A/2 e della consistenza di vani 2;
- 139 sub. 32 di categoria C/2 e della consistenza di mq. 2;

2)Abitazione posta in Comune di Fiumalbo (MO), rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32 particella:
- 185 sub. 8 di categoria A/2 e della consistenza di vani 2,5.

La sottoscritta Dott.ssa ANNA CHIOSTRINI, Notaro in Pistoia, iscritta presso i Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena

CERTIFICA CHE

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

- 1- Unità immobiliare posta in Comune di Fiumalbo (MO) censita al Catasto Fabbricati di detto Comune in **Foglio 32 particella 139 sub. 3** Via Bar Alpino n.c. 16, interno 3, piano terra, di categoria A/2, classe 2°, della consistenza di vani 2, superficie catastale totale di mq. 26 con rendita di € 206,58
- 2- Unità immobiliare posta in Comune di Fiumalbo (MO) censita al Catasto Fabbricati di detto Comune in **Foglio 32 particella 139 sub. 32** Via Bar Alpino n.c. 16, piano S1, di categoria C/2, classe 4°, della consistenza di mq 2, superficie catastale totale di mq. 2 con rendita di € 7,02
- 3- Unità immobiliare posta in Comune di Fiumalbo (MO) censita al Catasto



Fabbricati di detto Comune in **Foglio 32 particella 185 sub. 8** Via Lago n.c. 93, piano 1S, di categoria A/2, classe 2°, della consistenza di vani 2,5, superficie catastale totale di mq. 35 con rendita di € 258,23

Attuale intestazione catastale:

[Redacted]

(Codice Fiscale [Redacted])

[Redacted]

Proprietario per 1/1.

In ordine a quanto in oggetto alla data del 7 marzo 2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Fin da data anteriore al ventennio le unità immobiliari sopra descritte erano in conto per la piena proprietà a [Redacted] in virtù dei seguenti titoli:

- I beni identificati in foglio 32 particelle 139 sub. 3 e 139 sub. 32 per acquisto come da atto pubblico rogato dal Not. [Redacted] il 23 ottobre 1991, rep. 39875, registrato a Pistoia il 7 novembre 1991 al n. 2104 e trascritto a Modena il 13 novembre 1991 al n. 21396 del Reg. Gen. e n. 14448 del Reg. Part.
- I beni identificati in foglio 32 particella 185 sub. 8 per acquisto come da scrittura privata autenticata dal Not. [Redacted] di Prato il 29 settembre 2000, rep. 2486, trascritto a Modena il 20 ottobre 2000 al n. 23167 del Reg. Gen. e n. 15591 del Reg. Part.

In data [Redacted] decedeva in [Redacted] la suddetta [Redacted] come da denuncia di successione registrata a Pistoia il 13 agosto 2008 al n. 66 vol. 1291 e trascritta a Modena il 20 ottobre 2008 al n. 31959 del Reg. Gen. e al n. 19170 del Reg. Part., ed i beni di cui sopra per legge sono passati in conto [Redacted] [Redacted] come sopra generalizzato, per la piena proprietà.

In data 15 aprile 2016 con atto pubblico rogato dal Not. [Redacted] di Pistoia, rep. 38194 racc. 17221, trascritto a Modena il 23 maggio 2016 al n. 12572 del Reg. Gen. e n. 8566 del Reg. Part. [Redacted] Codice Fiscale [Redacted] ha accettato espressamente l'eredità relitta della propria madre [Redacted], a lui interamente devolutasi in forza di legge.

Nel ventennio preso in esame risultano accese le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti i beni oggetto di pignoramento:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 17 novembre 2022 al n. 36731 del Reg. Gen. e al n. 6478 del Reg. Part., a favore di [Redacted] nato [Redacted] Codice Fiscale [Redacted] contro [Redacted] nato ad [Redacted] Codice Fiscale [Redacted] per la somma complessiva di € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) di cui € 6.748,32 (seimilasettecentoquarantotto/32) di capitale ingiunto come da decreto del Tribunale di Pistoia del 18 novembre 2021.

Gravante sulla piena proprietà spettante allo stesso [Redacted] su beni in Comune di Fiumalbo (MO) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32

particelle 139 sub. 3, 139 su. 32 e 185 sub. 8.

Pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 4 gennaio 2023 al n. 202 del Reg. Gen. e n. 153 del Reg. Part., a favore di [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted] contro [redacted] nato ad [redacted] Codice Fiscale [redacted] come da verbale notificato dall'UNEP di Pistoia il 7 dicembre 2022 – cron. n. 4285 del 2022. Gravante sulla piena proprietà spettante allo stesso [redacted] su beni in Comune di Fiumalbo (MO) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32 particelle 139 sub. 3, 139 sub. 32 e 185 sub. 8.

Pistoia, 10 marzo 2023

Notaio Anna Chiostrini



Alla data di deposito del 24/04/2024 della presente perizia, ad eventuale integrazione di quanto sopra riportato, non risultano presenti ulteriori formalità.

SEZ. II: QUESITI

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

Trattasi della piena proprietà: 1/1

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati in atto di provenienza (rogito del 23/10/1991; rep. n. 39875) coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per tutte le unità immobiliari formanti il compendio di stima.

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Fiumalbo (MO)**

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | r. catastale |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------------|
| 32 | 139 | 3 | A/2 | 2 | 2 vani | 206,58 euro |
| 32 | 139 | 32 | C/2 | 4 | 2 mq | 7,02 euro |

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: appartamento monolocale posto al piano terra, piccola cantina posta al piano primo sotto-strada

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.

Ubicazione

Fiumalbo (MO), via Bar Alpino n. 16 (indirizzo catastale)

Formazione lotto

compendio formato da due unità immobiliari inseriti all'interno di un condominio uso civile abitazione in particolare:

- un appartamento monolocale posto al piano terra con angolo cottura e bagno non finestrato
- una cantina cieca posta al piano primo sotto-strada

Accesso

Appartamento: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un corridoio (parte comune) di comunicazione direttamente connesso al vano scala.

Cantina: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite un corridoio (parte comune) di comunicazione direttamente connesso al vano scala.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Pertinenze

Oltre alla già citata cantina (unità immobiliare autonoma) non sono presenti altre pertinenze di sorta.

Identificazione catastale

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Fiumalbo (MO)**

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | r. catastale |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------------|
| 32 | 139 | 3 | A/2 | 2 | 2 vani | 206,58 euro |
| 32 | 139 | 32 | C/2 | 4 | 2 mq | 7,02 euro |

Confini

Appartamento: sbalzo un lato, corridoio accesso, altre proprietà, salvo altri

Cantina: corridoio accesso, contro terra un lato, altre proprietà, salvo altri

Non risulta depositato l'elaborato planimetrico. I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Tipologia fabbricato

Il fabbricato ospitante il compendio pignorato è costituito da 3 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, a tipologia a stecca con singolo vano scale a doppia rampa e corridoio di comunicazione alle unità.

Esternamente si presenta intonacato al civile, rivestito in alcune parti in doghe.

-Struttura portante in muratura e cls

-Tamponatura esterna i mattoni

-Scuri in legno

-Copertura tetto a falde

Il fabbricato è privo di ascensore.

Tipologia appartamento/descrizione

Appartamento tipo monolocale con singola finestra, posto al piano terra, (fisicamente il primo rispetto alla strada) con angolo cottura e bagno non finestrato. Finiture risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato.

Stato di manutenzione insufficiente. A riguardo si legga nota in relazione al quadro fessurativo rilevato.

- riscaldamento autonomo con fan coil (non funzionanti)
- acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico (non funzionante).
- una cantina cieca posta al piano primo sotto-strada

Impianti

- Presente impianto elettrico. Manca certificazione. Da adeguare alla normativa vigente.
- Presente impianto idrico sanitario. Manca certificazione. Acqua calda sanitaria garantita da scaldabagno elettrico, da adeguare alla vigente normativa, non funzionante al momento del sopralluogo.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la proprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

Quadro fessurativo

Lo scrivente rende noto che durante il sopralluogo si è riscontrato all'interno dell'unità in esecuzione (appartamento) il seguente quadro fessurativo:

presenza di alcune fessure distribuite sul lato corto e in prossimità degli spigoli di giunzione tra parete finestrata e murature perpendicolari.

Allo stato attuale non risulta che il suddetto quadro fessurativo sia stato ufficialmente esaminato e valutato sia dal punto di vista statico che in termini di costo in ordine al ripristino dello stato ante: di fatto lo scrivente non è a conoscenza dell'esistenza di progetti di recupero e o riduzione delle lesioni e/o consolidamento e relativo costo.

Nessuna indagine strutturale, in relazione al già citato quadro fessurativo o sull'intero fabbricato, né alcuna valutazione economica è stata implementata dallo scrivente nello specifico in ordine al ripristino delle condizioni ante lesione e/o consolidamento del fabbricato.

Sarà onere e spesa dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima della presentazione dell'offerta, l'esistenza di eventuali delibere assembleari e/o ordinanze pubbliche (direttive/decreti della Pubblica Amministrazione), connesse al ripristino e riduzione del quadro fessurativo e/o consolidamento strutturale del fabbricato e dei relativi costi preventivati, costi che rimarranno a totale carico dell'eventuale aggiudicatario.

Stante lo stato dell'arte lo scrivente, in riferimento allo scopo pratico della presente relazione, ritiene necessaria operare una detrazione al valore ordinario.

Tale riduzione non rappresenta in alcun modo l'esatto ammontare che dovrà di fatto essere sostenuto dall'eventuale aggiudicatario per l'eliminazione delle sopracitate lesioni e il relativo consolidamento strutturale; rappresenta semplicemente una stima, calcolata in maniera empirica per

via sintetica (detratta dal valore ordinario in percentuale) sulla base di comparazioni con fattispecie di prossimità in massima parte legate ai costi necessari alla riduzione del rischio sismico.

Tale stima, non potendo essere verificata apriori, dovrà necessariamente essere parametrata e sicuramente aggiornata (al rialzo) al momento della predisposizione del computo per il consolidamento del fabbricato.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Destinazione d'uso

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: ZONE OMOGENEE B E C

Zone omogenee tipo "B.1"

Zona 1 rischio idrogeologico molto elevato

Dato documentale

- Licenza edilizia n. 2925 del 10/08/1974
- Concessione in variante in corso d'opera n. 2017 del 27/06/1978
- Autorizzazione abitabilità n. 2180 del 22/05/1979

Lo stato rilevato coincide con lo stato legittimato.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Valutazione del valore di mercato dei beni

| CONSISTENZA | | | |
|---|---------------|-------------|-------------|
| Di seguito uno specchietto riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (superficie commerciale) | | | |
| destinazione | coeff. | sup. | ragg |
| appartamento | 100% | 27 | 27 |
| cantina | 25% | 2 | 0,5 |
| | | | 0 |
| totale commerciale | | | 27,5 |
| * SEL = superficie esterna lorda. | | | |
| Le superfici sono calcolate nella seguente modalità: | | | |
| muri perimetrali = 1, | | | |
| muri di confine interni tra proprietà = 0,5, | | | |
| muri interni di confine con parti comuni = 0,8 | | | |

| PROCEDIMENTO UTILIZZATO | | | |
|---|--|------------------------|--|
| | Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio valore di mercato in un procedimento di stima sintetico monoparametrico . | | |
| | Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva. | | |
| a) | parametro tecnico di confronto: sup. commerciale = | 27,5 mq | |
| b) | Il valore ordinario/mq (Vo/mq) viene calcolato con la seguente formula: | | |
| | $\text{Vo/mq} = \frac{\sum V_m}{\sum P_a}$ | | |
| $\sum V_m$ = | sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato | | |
| $\sum P_a$ = | sommatoria delle <u>superfici commerciali</u> dei beni di cui sopra | | |
| | L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzione di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa: (1) | € 1.200,00 /mq | |
| | Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale | | |
| | | Vo= € 33.000,00 | |
| | Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni. | | |
| 1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi): | | | |
| | -comodi: non sono presenti comodi rilevanti | € - | |
| | -detrazione in ordine al quadro fessurativo | -25% -€ 8.250,00 | |
| 2) Aggiunte/detrazioni: | | | |
| | -aggiunte: non sono presenti aggiunte significative | € - | |
| | -detrazioni : spese condominio | -€ 560,00 | |
| VALORE DI MERCATO | | | |
| | Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni | | |
| | (1) | Vm= € 24.190,00 | |
| | quota pignorata | 1/1 € 24.190,00 | |

| | | | |
|--|------|----------|---------------|
| PREZZO BASE D'ASTA | | | |
| In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (1): | -10% | -€ | 2.419,00 |
| | | | |
| Prezzo a base d'asta = | | € | 21.771,00 |
| | | | |
| Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente: | | | |
| Prezzo base d'asta | | € | 22.000 |
| | | | |
| * <i>Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.</i> | | | |

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

| | |
|--|--|
| <p>QUESITO n. 2.2:</p> <p>LOTTO 1</p> <p>Piena ed intera proprietà di porzione appartamento e cantina in Fiumalbo, via Bar Alpino n. 16, piano T; -1.</p> <p>Confini appartamento: sbalzo un lato, corridoio accesso, altre proprietà, salvo altri.</p> <p>Confini Cantina: corridoio accesso, contro terra un lato, altre proprietà, salvo altri.</p> <p>Non risulta depositato l'elaborato planimetrico. I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.</p> <p>Il compendio pignorato è riportato nel C.F. del Comune di Fiumalbo al foglio 32, p.lla 139, sub 3 (appartamento); sub 32 (cantina).</p> <p>Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.</p> <p>Il descritto stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo depositato.</p> <p>Costruzione post 1/09/1967.</p> <p>Prezzo base: 22.000 euro</p> | <p>predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)</p> |
|--|--|

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri, vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato risulta libero, da tempo non utilizzato e in mediocri condizioni. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima dell'aggiudicazione, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'esistenza di contratti opponibili alla procedura.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Le spese condominiali medie annuo, in riferimento al compendio in oggetto, sono calcolate sulla base di circa 560/anno euro. Il costo è stato detratto dal valore ordinario.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di formulare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese che oltre a quelle sopra evidenziate possano essere portate a carico dell'aggiudicatario.

L'amministratore comunica, in relazione alla proprietà come pignorata, un debito complessivo nei confronti del condominio pari a circa 5.531,10 euro

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta non locato

Prezzo base d'asta: 22.000 euro

Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni

LOTTO 2

Fg. 32; map. 185; sub 8

A/2 appartamento

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo.
- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, dei beni pignorati.
- Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento
- Non risulta presente alcun elaborato planimetrico.
- Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

Provenienza

La proprietà è persona fisica.

Non risultano comproprietari al ventennio.

Si riporta, in relazione alla dimostrazione della continuità storica al ventennio, la relazione integrale (relativa ad entrambi i lotti come formalizzati dallo Scrivente) di cui art. 567, comma 2 c.p.c. redatta dalla Dott.ssa ANNA CHIOSTRINI, Notaro in Pistoia, relazione presente in fascicolo.

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE
EX ART. 567 C.P.C.**

Procedura esecutiva Immobiliare promossa da:

[redacted] nato a [redacted] (Codice Fiscale [redacted])

[redacted]

nei confronti di

[redacted] nato ad [redacted], (Codice Fiscale [redacted])

[redacted]

Oggetto: pignoramento immobiliare notificato il 7 dicembre 2022, cronologico n. 4285 del 2022, trascritto a Modena (MO) il 4 gennaio 2023 al n. 202 reg. gen. ed al n. 153 del reg. part., sui diritti dell'intero (1/1) della piena proprietà spettanti a [redacted] [redacted] sui seguenti beni immobili:

1)Abitazione con annessa cantina posti in Comune di Fiumalbo (MO), rappresentati al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32 particelle:
- 139 sub. 3 di categoria A/2 e della consistenza di vani 2;
- 139 sub. 32 di categoria C/2 e della consistenza di mq. 2;

2)Abitazione posta in Comune di Fiumalbo (MO), rappresentata al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32 particella:
- 185 sub. 8 di categoria A/2 e della consistenza di vani 2,5.

La sottoscritta Dott.ssa ANNA CHIOSTRINI, Notaro in Pistoia, iscritta presso i Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena

CERTIFICA CHE

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:

- 1- Unità immobiliare posta in Comune di Fiumalbo (MO) censita al Catasto Fabbricati di detto Comune in **Foglio 32 particella 139 sub. 3** Via Bar Alpino n.c. 16, interno 3, piano terra, di categoria A/2, classe 2°, della consistenza di vani 2, superficie catastale totale di mq. 26 con rendita di € 206,58
- 2- Unità immobiliare posta in Comune di Fiumalbo (MO) censita al Catasto Fabbricati di detto Comune in **Foglio 32 particella 139 sub. 32** Via Bar Alpino n.c. 16, piano S1, di categoria C/2, classe 4°, della consistenza di mq 2, superficie catastale totale di mq. 2 con rendita di € 7,02
- 3- Unità immobiliare posta in Comune di Fiumalbo (MO) censita al Catasto



Fabbricati di detto Comune in **Foglio 32 particella 185 sub. 8** Via Lago n.c. 93, piano 1S, di categoria A/2, classe 2°, della consistenza di vani 2,5, superficie catastale totale di mq. 35 con rendita di € 258,23

Attuale intestazione catastale:

[redacted] nato ad [redacted], (Codice Fiscale [redacted])

Proprietario per 1/1.

In ordine a quanto in oggetto alla data del 7 marzo 2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Fin da data anteriore al ventennio le unità immobiliari sopra descritte erano in conto per la piena proprietà a [redacted] nata ad [redacted] in virtù dei seguenti titoli:

- I beni identificati in foglio 32 particelle 139 sub. 3 e 139 sub. 32 per acquisto come da atto pubblico rogato dal Not. [redacted] il 23 ottobre 1991, rep. 39875, registrato a Pistoia il 7 novembre 1991 al n. 2104 e trascritto a Modena il 13 novembre 1991 al n. 21396 del Reg. Gen. e n. 14448 del Reg. Part.
- I beni identificati in foglio 32 particella 185 sub. 8 per acquisto come da scrittura privata autenticata dal Not. [redacted] di Prato il 29 settembre 2000, rep. 2486, trascritto a Modena il 20 ottobre 2000 al n. 23167 del Reg. Gen. e n. 15591 del Reg. Part.

In data [redacted] decedeva in Pistoia la suddetta [redacted] come da denuncia di successione registrata a Pistoia il 13 agosto 2008 al n. 66 vol. 1291 e trascritta a Modena il 20 ottobre 2008 al n. 31959 del Reg. Gen. e al n. 19170 del Reg. Part., ed i beni di cui sopra per legge sono passati in conto [redacted] come sopra generalizzato, per la piena proprietà.

In data 15 aprile 2016 con atto pubblico rogato dal Not. [redacted] di Pistoia, rep. 38194 racc. 17221, trascritto a Modena il 23 maggio 2016 al n. 12572 del Reg. Gen. e n. 8566 del Reg. Part. [redacted] nato ad [redacted], Codice Fiscale [redacted] ha accettato espressamente l'eredità relitta della propria madre [redacted], a lui interamente devolutasi in forza di legge.

Nel ventennio preso in esame risultano accese le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti i beni oggetto di pignoramento:

- Ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 17 novembre 2022 al n. 36731 del Reg. Gen. e al n. 6478 del Reg. Part., a favore di [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] contro [redacted] nato ad [redacted], Codice Fiscale [redacted] per la somma complessiva di € 13.500,00 (tredicimilacinquecento/00) di cui € 6.748,32 (seimilasettecentoquarantotto/32) di capitale ingiunto come da decreto del Tribunale di Pistoia del 18 novembre 2021.

Gravante sulla piena proprietà spettante allo stesso [redacted] su beni in Comune di Fiumalbo (MO) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32

particelle 139 sub. 3, 139 su. 32 e 185 sub. 8.

Pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 4 gennaio 2023 al n. 202 del Reg. Gen. e n. 153 del Reg. Part., a favore di [redacted] nato a [redacted], Codice Fiscale [redacted] contro [redacted] nato ad [redacted] - Codice Fiscale [redacted] come da verbale notificato dall'UNEP di Pistoia il 7 dicembre 2022 - cron. n. 4285 del 2022. Gravante sulla piena proprietà spettante allo stesso [redacted] su beni in Comune di Fiumalbo (MO) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune in foglio 32 particelle 139 sub. 3, 139 sub. 32 e 185 sub. 8.

Pistoia, 10 marzo 2023

Notaio Anna Chiostrini



Alla data di deposito del 24/04/2024 della presente perizia, ad eventuale integrazione di quanto sopra riportato, non risultano presenti ulteriori formalità.

SEZ. II: QUESITI

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

Trattasi della piena proprietà: 1/1

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati in atto di provenienza (rogito del 29/09/2000 rep. n. 2486) coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per tutte le unità immobiliari formanti il compendio di stima.

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Fiumalbo (MO)**

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | r. catastale |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------------|
| 32 | 185 | 8 | A/2 | 2 | 2,5 vani | 258,23 euro |

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: appartamento monolocale posto al piano primo sotto-strada

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.

Ubicazione

Fiumalbo (MO), via Bar Alpino n. 93.

Formazione lotto

compendio formato da una unità immobiliare inserita all'interno di un condominio uso civile abitazione in particolare:

- un appartamento monolocale posto al piano terra (primo sotto-strada catastale) con angolo cottura e bagno non finestrato.

Accesso

Appartamento: l'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente da corte comune.

Pertinenze

Non sono presenti altre pertinenze di sorta.

Identificazione catastale

- Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Fiumalbo (MO)**

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | r. catastale |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------------|
| 32 | 185 | 8 | A/2 | 2 | 2,5 vani | 258,23 euro |

Confini

Appartamento: sbalzo un lato, contro-terra, altre proprietà, salvo altri

Non risulta depositato l'elaborato planimetrico. I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Tipologia fabbricato

Il fabbricato ospitante il compendio pignorato è costituito da 4 piani fuori terra. Le unità immobiliari hanno accesso separato.

Esternamente si presenta parte intonacato al civile, parte rivestito in doghe.

-Struttura portante in muratura e cls

-Tamponatura esterna i mattoni

-Scuri in legno

-Copertura tetto a falde

Il fabbricato è privo di ascensore.

Tipologia appartamento/descrizione

Appartamento tipo monolocale, ex garage condonato in abitazione, con portone trasformato in accesso e contempo finestra, posto al piano terra (primo sotto-strada catastale) con angolo cottura e bagno non finestrato. Finiture risalenti all'epoca della realizzazione del fabbricato. Mediocre stato di manutenzione.

- riscaldamento autonomo con fan coil (non funzionante).

- acqua calda sanitaria prodotta con boiler elettrico (non funzionante).

Impianti

- Presente impianto elettrico. Manca certificazione. Da adeguare alla normativa vigente,
- Presente impianto idrico sanitario. Manca certificazione. Acqua calda sanitaria garantita da scaldabagno elettrico, da adeguare alla vigente normativa, non funzionante al momento del sopralluogo.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Destinazione d'uso

AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: ZONE OMOGENEE B E C

Zone omogenee tipo "B.1"

Zona 2 rischio idrogeologico molto elevato

Dato documentale

- licenza costruzione n. 4823 del 12/01/1973
- abitabilità prot. n. 4823 del 02/11/1974
- condono edilizio n 5142 del 19/11/1985
- concessione a sanatoria n. 5142/85 del 25/03/1987
- abitabilità in sanatoria per condono edilizio protocollo 5142/85 del 21/01/1988

Lo stato rilevato coincide con lo stato legittimato.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Valutazione del valore di mercato dei beni

| CONSISTENZA | | | |
|---|---------------|-------------|-------------|
| Di seguito uno specchietto riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (superficie commerciale) | | | |
| destinazione | coeff. | sup. | ragg |
| fabbricato principale pt | 100% | 35 | 35 |
| totale commerciale | | | 35 |
| * SEL = superficie esterna lorda. | | | |
| Le superfici sono calcolate nella seguente modalità: | | | |
| muri perimetrali = 1, | | | |
| muri di confine interni tra proprietà = 0,5, | | | |
| muri interni di confine con parti comuni = 0,8 | | | |

| PROCEDIMENTO UTILIZZATO | | |
|--|--|------------------------|
| Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio valore di mercato in un procedimento di stima sintetico monoparametrico . | | |
| Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva. | | |
| a) | parametro tecnico di confronto: sup. commerciale = | 35 mq |
| b) | Il valore ordinario/mq (Vo/mq) viene calcolato con la seguente formula: | |
| | $\sum Vm$ | |
| | $Vo/mq = \frac{\sum Vm}{\sum Pa}$ | |
| $\sum Vm =$ | sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato | |
| $\sum Pa =$ | sommatoria delle <u>superfici commerciali</u> dei beni di cui sopra | |
| | L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzione di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa: (1) | € 970,00 /mq |
| | Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale | |
| | | Vo= € 33.950,00 |
| | Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni. | |
| 1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi): | | |
| | -comodi: non sono presenti comodi rilevanti | € - |
| | -scomodi: riduzione percentuale altezza inferiore allo standard | -15% -€ 5.092,50 |
| 2) Aggiunte/detrazioni: | | |
| | -aggiunte: non sono presenti aggiunte significative | |
| | -detrazioni: spese ordinarie di gestione | -€ 580,00 |
| | -detrazioni: spese straordinarie deliberate | -€ 512,00 |
| VALORE DI MERCATO | | |
| Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni | | |
| | (1) | Vm= € 27.765,50 |
| | quota pignorata | 1/1 € 27.765,50 |

| | | | |
|--|---------------------------|------|-----------------|
| PREZZO BASE D'ASTA | | | |
| In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (1): | | -10% | -€ 2.776,55 |
| | Prezzo a base d'asta = | | € 24.988,95 |
| Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per eccesso è il seguente: | | | |
| | Prezzo base d'asta | | € 25.000 |
| * <i>Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.</i> | | | |

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)

LOTTO 2

Piena ed intera proprietà di porzione appartamento e cantina in Fiumalbo, via Bar Alpino n. 93, piano -1.

Confini: appartamento: sbalzo un lato, contro-terra, altre proprietà, salvo altri.

Non risulta depositato l'elaborato planimetrico. I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Il compendio pignorato è riportato nel **C.F. del Comune di Fiumalbo al foglio 32, p.lla 185, sub 8** (appartamento)

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il descritto stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo depositato.

Costruzione post 1/09/1967.

Prezzo base: 25.000 euro

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri, vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato risulta libero, da tempo non utilizzato e in mediocri condizioni. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima dell'aggiudicazione, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'esistenza di contratti opponibili alla procedura.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Le spese condominiali medie annuo, in riferimento al compendio in oggetto, sono calcolate sulla base di euro **580/anno**. Il costo è stato detratto dal valore ordinario.

L'assemblea condominiale ha approvato lavori straordinari con una quota a carico dell'unità immobiliare in esecuzione pari a circa **512** euro. Tale somma è stata detratta dal valore ordinario.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di formulare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese che, oltre a quelle sopra evidenziate, possano essere portate a carico dell'aggiudicatario.

L'amministratore comunica altresì, in relazione alla proprietà come pignorata, un debito complessivo nei confronti del condominio pari a circa 4.675 euro

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta non locato

Prezzo base d'asta: 25.000 euro

Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni