

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa. GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 292/ 2020

Udienza 13/ 09/2022 ore 11.45

Promosso da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX , PROCEDENTE

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Nudo proprietario ESECUTATO

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Dott. Ing. Pier Giorgio Pisani con studio in Casinalbo di Formigine (Mo) Via Giardini Nord n. 444/a, Consulente Tecnico d'Ufficio e conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel " Provvedimento nomina esperto ex art. 569 co. 1° c.p.c. " , depositando la documentazione prevista in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 13/09/2022 ad ore 11.45 , presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune , espone quanto segue.



PREMESSA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, applicando un'adeguata riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in unico Lotto, trattandosi di una Unità Immobiliare a destinazione commerciale con annessa funzionalmente una porzione di area esclusiva ; si ritiene che la formazione di un unico Lotto sia più appetibile per la futura vendita , oltre che costituire un compendio unitario per destinazione ed uso .

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO - ARTISTICO DEI BENI

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

7. PRESENZA OPERE ABUSIVE

8. PROPRIETÀ DEI BENI

9. SPESE, ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

10. REGIME FISCALE

11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

12. STIMA DEI BENI

12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

13. ALLEGATI



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato al Catasto Fabbricati del Comune di Lama Mocogno (Mo) :

1.1.2 FABBRICATI:

- Foglio 39 mappale 216 Subalterno 2, Categoria C/1 ,Classe 6, Consistenza 454 mq , Superficie Catastale 432 mq, RC € 2.696,42 , Via Beneventi, S1-T

- Foglio 39 mappale 216 Subalterno 1, Corte.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Come da certificazione notarile xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

"verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Modena (MO),

Codice Fiscale :xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro: xxxxxxxxxxxxxxxx, nato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxA, titolare della piena A proprietà,

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Modena sede: Modena (MO) xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione."

Si evidenzia che la situazione degli identificativi catastali su indicati corrisponde a quella attuale ed aggiornata, come indicato nel precedente paragrafo 1.1.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO UNICO

Sono oggetto di stima le Unità Immobiliari (UU.II.) in precedenza identificate al foglio 39 del Comune di Lama Mocogno(Mo) mappale 216 subb. 1-2 ubicate in un fabbricato sito in Lama Mocongo Loc. Borra , Via Beneventi, composta da: negozio e magazzino al piano S1-T sub. 2 ed annesse aree cortilive esclusive sub. 1

Il fabbricato in cui risultano ubicate le UU.II. su indicate è su strada di collegamento alla Via Giardini, rete viaria principale, distante circa 2,7 km dal centro cittadino.

La zona, facilmente accessibile con la viabilità ordinaria (S.S. 12) via Giardini e altri assi viari , risulta ben servita e dotata di tutte le opere di urbanizzazione , reti tecniche.



Di seguito si descrivono le consistenze e composizione delle singole UU.II. del foglio 39 particella 216.

- Subalterno 2, Categoria C/1 ,Classe 6, Consistenza 454 mq , Superficie Catastale 432 mq,
RC € 2.696,42, Via Beneventi, S1-T

U.I. destinata a negozio costituito da locale ad uso ufficio, locale ad uso bagno, locale ad uso rivendita e locale posto al piano seminterrato ad uso magazzino ed una porzione di area cortiliva esclusiva identificata al Sub. 1

L'U.I. è dotata di accesso/vetrina principale da area cortiliva esclusiva (sub. 1), di accesso attraverso altro ingresso comunicante con altra U.I. e di accesso secondario al piano seminterrato mediante portone di ingresso. Si precisa che il piano seminterrato destinato a magazzino è direttamente comunicante con altra U.I. di altra proprietà.

L'edificio edificato nel 1975 è collocato in contesto misto destinato a civili abitazioni e locali commerciali , presenta caratteristiche tipologiche , costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione valutabili come discrete .Il grado di conservazione e manutenzione generale è buono . L'edificio presenta le seguenti caratteristiche strutturali principali:

- PT. strutture portanti in c.a., ferro e muratura, con paramenti esterni in parte in laterizio intonacato ed in parte con tamponamenti in vetro ;
- P. S1 strutture portanti in c.a. e tamponamento in blocchi di cemento per le pareti perimetrali esterne, muratura intonacata e tinteggiata per le pareti di separazione delle diverse UU.II.
- Solaio piano interrato in latero-cemento al grezzo , solai al piano terra zona area di vendita in latero-cemento intonacato.
- Parcheggi esterni nella corte esclusiva con pavimentazione in conglomerato bituminoso ;
- N.2 Accessi/vetrina principali (prospetto ovest) in profilato di alluminio anodizzato e serrande metalliche di protezione ;
- N. 6 vetrine sul prospetto ovest sempre in profilato di alluminio anodizzato e serrande metalliche di protezione ;
- pareti interne divisorie in muratura laterizia intonacata e tinteggiata;
- rivestimenti ceramici alle pareti del wc ed in alcune zone dell'area di vendita
- Finestre del bagno, dell'ufficio e dell'area vendita lato est in profilato di alluminio anodizzato e doppio vetro ;
- impianto di riscaldamento predisposto ma non funzionante con ventil ad acqua pensili e generatore di calore a gasolio funzionale alla sola area di vendita



- wc del personale con lavabo/vaso/bidet ;
- accesso secondario a fianco dell'ingresso principale sul lato ovest in comune con altra U.I., con porta in profilato di alluminio anodizzato -specchiature in vetro ;
- Accesso al magazzino mediante portone in ferro sul prospetto sud
- impianto elettrico ben dimensionato e con sufficienti punti luce e prese ;

Conformità Degli Impianti

Non risultano agli atti comunali dichiarazioni di conformità.

Si precisa comunque l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti non certificati e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo .

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Dopo il sopralluogo si è constatato che l'unità oggetto della perizia di stima non è occupata dall'esecutato ad eccezione della cella frigorifera in uso per la propria attività svolta altrove.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI VINCOLI E/O FORMALITÀ DI NATURA CONDOMINIALE

Non sono da segnalare vincoli/formalità di tipo condominiale

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non sono da segnalare vincoli sulla attitudine edificatoria essendo già il fabbricato realizzato secondo i vincoli e parametri edilizi-urbanistici previsti per l'area oggetto di intervento .

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO - ARTISTICO DEI BENI

Considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione, non sono stati accertati vincoli di tale tipologia .



5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Come da certificazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567, 2° comma , c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria iscritta a Modena in data xxxxxxxxxxxxxxxx all'art. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- ipoteca giudiziale iscritta a Modena del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx art. 61 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Modena in data xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx gravante sulla piena proprietà dei beni ;

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lama Mocogno è risultato che il fabbricato , in cui risultano ubicate le UU.II oggetto della presente perizia, è stato realizzato a partire 1975 in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Licenza di costruzione del 04/06/1975 Prot. n. 1609 ;
- Condono Edilizio Prot. N. 6863 del 26/11/1997,
- Agibilità del 29/11/1998 Prot. 6863

Per quanto riguarda il subalterno 2 / negozio dal confronto fra quanto concessionato e quanto realizzato non sono state rilevate difformità sostanziali , ad eccezione della realizzazione di un piccolo tramezzo divisorio della larghezza di m. 11.50 all'interno della zona magazzino , con montaggio porta di collegamento .

Per quanto riguarda la planimetria catastale si osserva che non è stato accatastato un vuoto tecnico presente al secondo piano seminterrato probabilmente realizzato per consentire di portare il piano del magazzino ad altezza utile per l'ingresso rispetto al piano campagna.

In conclusione per la completa regolarizzazione edilizia-catastale del sub. 2 si dovrà provvedere a :

- aggiornamento della planimetria catastale con DOCFA di aggiornamento per una spesa complessiva compreso i diritti catastali di circa € 1.200,00 .

In sede di valutazione del bene si apporterà pertanto una correzione in diminuzione sul valore a base d'asta di € 1.500,00 .

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda al paragrafo precedente.



Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 , per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Come da Certificazione Notarile agli atti del fascicolo :

- Nuda Proprietà a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

9 SPESE, ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non vi sono oneri o spese di gestione dell'unità immobiliare insolute

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature è puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso delle singole UU.II. e dei vani costituenti le stesse , è di seguito riportata in tabella .

Si precisa che è stato fatto esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastali da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con la procedura DOCFA ed alle Superfici Catastali riportate nelle visure catastali allegate .

| Piano | Superficie lorda (mq) | Percentuale applicazione % | Superficie Commerciale Convenzionale (mq) | Note |
|-------|-----------------------|----------------------------|---|---------------------------------|
| T-S1 | 432 | 100 | 432 | Sub. 2 Area vendita e magazzino |

12 STIMA DEI BENI

La superficie commerciale delle UU. II risulta essere, in ragione della superficie principale ragguagliata ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.



12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Valore di Mercato verrà individuato ai sensi delle seguenti definizioni .

-Regolamento (EU) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) :

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017:

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiamo agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».

Evidenziato che in linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure giudiziarie è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato.

Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà giudiziale dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione.

Tutto ciò premesso la stima del bene nel rispetto delle normative vigenti in merito al valore di mercato, sarà individuato con assunzione; nel caso in esame secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte .

Infatti, nelle vendite giudiziali si possono verificare le sotto indicate circostanze :

- . la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
- . esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;
- . la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato.

Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta.



. Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un normale venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Ai fini della determinazione del valore di mercato si farà riferimento ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionali, e cioè mediante il metodo comparativo, finanziario e del costo di costruzione/sostituzione (eventualmente deprezzato).

L'applicazione di una o più metodiche è definita in funzione, ad esempio, dello stato del mercato immobiliare, della tipologia immobiliare, della destinazione, dello stato di manutenzione ecc. Nel calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione saranno adottate delle opportune correzioni, tenendo conto, laddove risulti possibile:

- . dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;
- . delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;
- . delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale);

Nella fase di procedura esecutiva è auspicabile adottare una *due diligence* specifica con un "linguaggio comune" che consenta, a tutti gli operatori e soggetti interessati, di valutare e confrontare le informazioni indispensabili alla corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima.

In questo contesto, una corretta analisi delle informazioni permette di sintetizzare le risultanze peritali in documenti utili alla pubblicità immobiliare con un impatto positivo sui tempi e sulla massimizzazione dei proventi della vendita dell'immobile, senza che ciò comporti un'alterazione della libera operatività dei Tribunali.

Di seguito le principali caratteristiche di una corretta "*Due Diligence Tecnica*", anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, svolte su diversi campi di "analisi" ed in funzione delle varie tipologie immobiliari oggetto di esame.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "*Stima Per Confronto Diretto Comparativa*".

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI)

Il Semestre 2021 per il Comune di Lama Mocogno (Mo), ultimo dato disponibile in rete:
Fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA - Codice di zona: R1 - Microzona
catastale n.: 0

Per le autorimesse ed i negozi (stato conservativo normale) l'OMI individua i seguenti range di v
Negozi € 270,00 - € 430.00/mq



2. Ricerca immobiliare effettuata telematicamente presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive , vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione . La ricerca effettuata ha indicato i seguenti Vu medi al mq

Negozio € 360 /mq

Considerato lo stato effettivo di conservazione e manutenzione delle UU.II. oggetto di perizia , le caratteristiche di finitura , costruttive e distributive riscontrate , si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari di riferimento :

Negozio € 280 /mq

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, risultano i seguenti valori di mercato per le singole UU.II. ubicate sul foglio 39 mappale 216 .-

- Foglio 39 mappale 216 Subalterno 2, Categoria C/1 , Classe 6, Consistenza 454 mq , Superficie Catastale 432 mq, RC € 2.696,42 , Via Beneventi, S1-T ,negozio con aree scoperte esclusive .
mq 432 x € 280 /mq = € 120.960,00

I valori individuati sono comprensivi dell'incidenza dei B.C.N.C. in precedenza indicati

Il valore di mercato complessivo del Lotto Unico risulta quindi pari ad € 120.960,00

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente al valore in precedenza indicato si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata trattandosi di esecuzione immobiliare , circostanza per cui si individua un abbattimento percentuale del 5% sui Valori di Mercato in precedenza indicati oltre ad una correzione in diminuzione di € 1.500,00 per la regolarizzazione del sub. 2 .

I Valori a base d'asta arrotondati finali risultano essere pertanto determinati come segue:

= € 120.960,00 x 0,95 - € 1.500,00 = € 113.400,00 (arrotondato).



Valore a base d'asta complessivo arrotondato Lotto Unico= € 113.400,00 (EURO
CENTOTREDICIMILAQUATTROCENTO /00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

13 ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale scala 1/2000
2. Visura Catasto Fabbricati
3. Planimetrie catastali
4. Stralci tavole pratiche edilizie
5. Documentazione fotografica

Il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Formigine (Mo), 02/08/2022

CONSULENTE TECNICO
Dott. Ing. Pier Giorgio Pisani

