

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Modena

GIUDICE DELL' ESECUZIONE Dott.ssa Roberta Vaccaro

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
POST LEGGE 80 n° 161/2023**

CREDITORE PROCEDENTE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

rappresentato da Avv. XXXXXXXXX (Cod.Fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro

PARTE DEBITRICE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Cod. Fisc. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 04/03/2024 ha nominato lo scrivente ing. Giuseppe Scialabba, con domicilio professionale in Modena, via San Faustino n. 4, esperto estimatore, il quale ha prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione in cancelleria del Tribunale Civile di Modena in data 8 marzo 2024.

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato il sottoscritto esperto estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

La Nota di trascrizione Registro Generale n. 19465, Registro Particolare n. 14102, Presentazione n. 21 del 04/07/2023 **attesta:**

- l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare,
- la presenza di tutti gli immobili pignorati **nella circoscrizione del Tribunale di Modena,**

E' stata verificata:

- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e accertata la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. che ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Notaio Giulia Messina Vitrano iscritta presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese del 10 luglio 2023.

Nella certificazione notarile in oggetto è compresa la **continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In essa **si attesta che** sempre in tale ventennio, i cespiti pignorati non hanno avuto alcuna mutazione catastale o di titolo di qualsiasi genere e pertanto i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità della parte esecutata.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di San Cesario sul Panaro (MO) e risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cesario sul Panaro:

Foglio 27 mappale 167 Sub 26 – Abitazione

Foglio 27 mappale 167 Sub 20 – Autorimessa



La certificazione notarile, **attesta** che sino al 10 luglio 2023:

- al ventennio gli immobili sopra descritti erano di piena proprietà del Signor XXXXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX Cod. Fisc. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) e tali immobili nell'originaria consistenza e configurazione sono pervenuti per atto di compravendita del 08/04/1992 Numero di repertorio 24018 a ministero Notaio Ceserani Anna Maria Notaio trascritto il 28/04/1992 ai nn. 9211/6347 da potere di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX Cod. Fisc. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Si precisa che per gli immobili pignorati:

- nella cronistoria del ventennio non esistono passaggi di proprietà per donazione o per successione
- risulta perfettamente rispettato il principio di continuità storica delle trascrizioni di cui all'art. 2650 cc.

Si dichiara che sono state acquisite e allegare alla presente perizia, le visure catastali dei beni pignorati aggiornate all'attualità.

Da quanto accertato, si precisa che, dalla documentazione in atti, non esistono attualmente altri **comproprietari degli immobili pignorati.**

Si attesta che i beni oggetto del pignoramento non sono interessati ne in tutto ne in parte da procedure di **espropriazione per pubblica utilità,**

Dall'esame della documentazione agli atti alla data del 15 giugno 2023, gli immobili pignorati hanno avuto nel ventennio per oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 30981/8128 del 04/08/2007 presso l'Agenzia del Territorio di Modena, sino alla concorrenza di € 170.000,00, di Ipoteca Volontaria nascente dalla concessione a garanzia di un mutuo ipotecario a medio termine (**ventennale**) dell'importo originario di € 100.000,00 in data 31/07/2007 Numero di repertorio 25704/11044 atto a ministero Notaio Benedetti Maria Teresa sede di Bazzano, registrato a Bologna il 02/08/2007, al n. 7878 serie 1 T a favore di ex Banca Popolare di Verona - S.Geminiano e S. Prospero s.p.a.

Notifica in forma esecutiva del Creditore Procedente XXXXXXXXXXXXXXXX, a mezzo della mandataria XXXXXXXXXXXXXXXX, in data 04/04/2023 al Sig. XXXXXXXXXXXX, del contratto di mutuo ipotecario unitamente a pedissequo atto di precetto recante intimazione al pagamento, entro dieci giorni dalla notifica, della somma di € **87.136,23** oltre interessi di mora dal 01/03/2023 sino al saldo, al tasso convenzionale e comunque nei limiti di cui alla Legge n. 108/96, da calcolare ed applicare sulla parte capitale del credito, oltre alle spese di notifica e competenze successive, rimborso forfetario spese generali 15%, IVA e C.P. sulle spese imponibili.

SEZ. II: QUESITI

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

In risposta al 1° Quesito, l'esperto estimatore precisa che il diritto reale esistente per i **beni oggetto del pignoramento sono:**

Piena proprietà per i seguenti immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario sul Panaro (MO)



Foglio 27 mappale 167 Sub 26 – Categoria A/2, Abitazione di tipo civile , Via Giovanni Amendola n. 3

Foglio 27 mappale 167 Sub 20 – Categoria C/6, Autorimessa , Via Giovanni Amendola n. 3

In ordine al **diritto reale sui beni pignorati**, l'esperto estimatore precisa inoltre che il diritto reale di **piena proprietà** indicato nell'atto di pignoramento dell' Avvocato del Creditore Procedente del 15 giugno 2023 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In risposta al presente quesito si precisa che per quanto riguarda i **beni pignorati**, si farà riferimento unicamente ad essi nell'oggetto del pignoramento e si assumeranno come dati di identificazione catastale solamente quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che le operazioni di stima dei beni pignorati verranno condotte assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali esistenti nella loro legittimazione catastale e come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento

Si attesta che i beni oggetto del presente pignoramento non sono interessati in tutto da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

In risposta al primo quesito, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, per far sì da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, per evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita immobiliare**.

Il Lotto Unico di vendita comprende i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario sul Panaro (MO):

Foglio 27 mappale 167 Sub 26 – Categoria A/3, Classe 1 – Abitazione di tipo civile, Via Giovanni Amendola n. 3 – Piani T - 2 - 3 Rendita Catastale Euro 503,55 - Superficie Catastale 73 mq

Foglio 27 mappale 167 Sub 20 – Categoria C/6, Classe 7 – Autorimessa, Via Giovanni Amendola n. 3 – Piano T Rendita Catastale Euro 64,09 - Superficie Catastale 17 mq

L' Abitazione di tipo civile costituente il Lotto Unico confina:

- Piano Terra

a Sud con ragioni Mappale 167 Sub 20 stessa ditta (autorimessa)

a Nord con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)

a Ovest con ragioni Mappale 167 Sub 27

a Est con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)

- Piano Secondo

a Sud con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)

a Nord con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)

a Ovest con ragioni Mappale 167 Sub 24 e Mappale 167 Sub 21 (vano scala comune)

a Est con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)

- Piano Terzo (Sottotetto)

a Sud con ragioni Mappale 167 Sub 27 e Mappale 167 Sub 21 (vano scala comune)

a Nord con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)

a Ovest con ragioni Mappale 167 Sub 24

a Est con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)



L' Autorimessa costituente il Lotto Unico confina:

- **Piano Terra**
- a Sud con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)**
- a Nord con ragioni Mappale 167 Sub 26 stessa ditta (abitazione)**
- a Ovest con ragioni Mappale 167 Sub 19**
- a Est con ragioni Mappale 167 Sub 1 (area cortiliva comune)**

QUESITO n. 2: descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima

Il lotto unico comprende gli immobili censiti nel Comune di San Cesario sul Panaro al foglio 27 mappale 167, sub 26 (**Abitazione di tipo civile**) e sub 20 (**Autorimessa**) Via Giovanni Amendola n.3.

I beni pignorati prima citati fanno parte di un fabbricato destinato a civile abitazione, che insiste su di un lotto di terreno destinato ad area cortiliva comune.

Il fabbricato nel suo insieme è costituito da quattro piani fuori terra e comprende 4 unità immobiliari destinate ad abitazione, 4 autorimesse, vano scala comune ed area cortiliva comune circostante il fabbricato.

Attualmente l'area cortiliva per accordo tra gli attuali proprietari è adibita a parcheggio senza strisce di delimitazione dei posti auto.

Il fabbricato ha due accessi in fronte a Via Giovanni Amendola e precisamente un cancello pedonale e un passo carrabile con cancello scorrevole.

La zona in cui ricadono gli immobili pignorati è a destinazione residenziale, in posizione semicentrale, in cui coesistono fabbricati e palazzine residenziali di ambiti consolidati e più recenti insediamenti edilizi costituiti prevalentemente da abitazioni in villini e immobili con poche unità immobiliari.

Tale zona presenta una buona rete viaria interna che la collega agevolmente alla Strada Provinciale 14 di Castelfranco Emilia, importante asse stradale di traffico.

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di San Cesario sul Panaro, Variante 2016 Art. 41 della L.R. 20/2000 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 60 e approvata con delibera n. 21 del 29/11/2016, **classifica dal punto di vista urbanistico**, la zona in cui ricadono gli immobili pignorati, come Zone territoriali omogenee di tipo B, prevalentemente destinate a insediamenti residenziali già esistenti - **Zona B1:** residenziale di completamento e di ristrutturazione – Art. 67 delle Norme di attuazione.

In tale articolo sono contemplate le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli immobili esistenti in tale zona e gli interventi di trasformazione edilizia consentiti.



DESCRIZIONE ANALITICA DELL' ABITAZIONE

L'abitazione ha accesso pedonale e passo carrabile da Via Giovanni Amendola e si sviluppa su 3 piani (Terra, 2° e 3°) collegati da un vano scala interno comune alle altre unità immobiliari costituenti il fabbricato:

- Piano Terra composto da cantina, lavanderia e ripostiglio avente altezza interna utile $H = 2,50$ m
- Piano Secondo con 2 camere da letto, disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio avente altezza interna utile $H = 2,80$ m
- Piano Terzo con 1 soffitta, ripostiglio e stenditoio avente altezza interna massima in colmo $H = 2,40$ m e altezza interna utile minima in gronda $H = 1,10$ m.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL' AUTORIMESSA

L'autorimessa al Piano Terra disposta all'angolo sud-est del fabbricato ha il suo accesso carrabile dall'area cortiliva comune e tramite una porta interna consente l'ingresso ai vani accessori dell'abitazione posti al piano terra e sopra descritti. Altezza interna utile $H = 2,50$ m

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL' ABITAZIONE E DELL' AUTORIMESSA

Fondazioni del tipo a correa continua in calcestruzzo armato
Struttura portante in muratura con blocchi in Poroton
Muri perimetrali esterni rifiniti con pannelli isolanti a cappotto
Solai di piano costituiti da lastre prefabbricate preintonacate munite di sovrastante caldana collaborante
Solaio di copertura con tetto a falde con inseriti 2 lucernari con struttura portante in cemento armato gettato in opera
Facciate esterne rifinite con intonaco a calce e cemento con tinteggiatura al quarzo
Vano scala con ringhiera e corrimano in legno, gradini rivestiti con granito
Tramezze divisorie interne in muratura
Gronde e pluviali in acciaio
Parapetti dei balconi in mattoni a faccia vista con sovrastanti elementi metallici in tubolari circolari
Serramenti interni in alluminio e vetro-camera per i telai delle finestre e porte-finestre
Serramenti esterni con persiane a stecca aperta in materiale estruso
Finestre del vano scala con telaio in alluminio e vetro-camera dotate di inferriata metallica
Porta di ingresso in legno massello, porte interne in legno tamburato
Pavimentazione in piastrelle di ceramica nelle stanze, cucina, bagno e vani accessori
Rivestimenti pareti bagno e cucina in piastrelle di ceramica.
Impianto termico autonomo a gas metano, elettrico, radiotelevisivo, telefonico, idrosanitario, elementi radianti in alluminio pressofuso
Cappa aspirante per fumi e odori nel locale cucina
Recinzione realizzata con basamento in calcestruzzo, muretti in mattoni a faccia vista sormontati da ringhiere in ferro zincato
Pavimentazione area cortiliva realizzata con autobloccanti in calcestruzzo
Portone basculante autorimessa in acciaio zincato.
Pavimentazione dell' autorimessa in piastrelle di ceramica.

Tutti gli impianti tecnologici esistenti nell'abitazione si presentano in discreto stato di manutenzione, risultano rispondenti alla vigente normativa tecnica essendo stati realizzati in maniera conforme alla regola dell' arte e certificati dalle ditte installatrici in data 27 gennaio 2004 per quanto riguarda l'impianto elettrico (manutenzione straordinaria) e in data 12 dicembre 1992 per l'impianto idrico, di riscaldamento e gas metano.



QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

LOTTO UNICO - Abitazione ed Autorimessa

Per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il perito estimatore in sede di accesso agli atti presso il Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di San Cesario sul Panaro in data 17 maggio 2024, ha esaminato e visionato le seguenti pratiche edilizie:

**Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Cesario sul Panaro in data 14 febbraio 1976 Prot. N. 5202 corrispondente al n. 12 Registro Particolare
Variante del 1 ottobre 1988 corrispondente al n. 53/88 del Registro Particolare**

Pratica Edilizia N. 61 del 1992 del Registro Particolare Prot. Generale N. 5364 registrata il 18/07/1992

Istanza di nuova Concessione per completamento lavori di progetto approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta N. 3 del 16 marzo 1994

Pratica N. 1/2001 – Prot. N. 81 - Concessione Edilizia – Richiesta in sanatoria (ex Art. 13 Legge 47/85) rilasciata in data 6 settembre 2001.

L'abitazione in oggetto è stata identificata catastalmente nel suo stato legittimato con Denuncia di Variazione del 19 ottobre 2000 – Ufficio del Territorio di Modena – Protocollo 118762

Certificato di Conformità e Agibilità del 3 marzo 2004 - Prot. N. 2901

Nel corso del sopralluogo del 22 aprile 2024 è stata rilevata, al piano terzo nel sottotetto destinato a soffitta dell'abitazione, la seguente difformità rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria catastale allegata:

- creazione nella soletta di copertura di un secondo lucernario in allineamento orizzontale con quello esistente legittimato, e avente le medesime dimensioni.

Secondo il Codice Civile, un lucernario è *classificabile come luce e non come veduta*

La difformità sopra descritta ed evidenziata, rientra nelle opere di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b e c del D.P.R. 380/2001) e non risulta essere stata comunicata all'epoca della sua realizzazione, nell'anno 2009.

Per la regolarizzazione di tale difformità occorre nel presente caso presentare una SCIA in sanatoria essendo state rispettate le seguenti condizioni: non è stato modificato il volume e la superficie dell'unità immobiliare e non è stata modificata la destinazione d'uso del sottotetto.

Gli oneri da pagare riguardano:

- a) la presentazione della SCIA soggetta al pagamento di € 150,00 per diritti di segreteria.**
- b) la sanzione pecuniaria di € 1000,00 prevista per legge per mancata presentazione della SCIA nei termini di legge**
- c) il compenso al tecnico incaricato per la redazione della pratica SCIA che si valuta in € 500,00 al netto degli oneri di legge**
- d) le spese tecniche di aggiornamento catastale della planimetria dell'immobile per l'inserimento del secondo lucernario che si valutano in € 500,00 al netto degli oneri di legge**



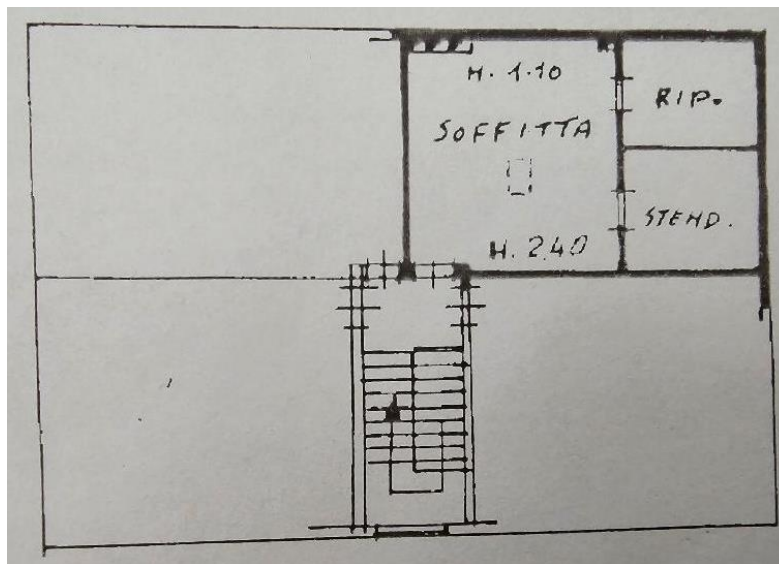
Complessivamente i costi per sanare la difformità evidenziata e completare l'iter urbanistico e catastale ammontano complessivamente a € 2.150,00 al netto degli oneri di legge.

Di tale costo si tiene conto come indicato più avanti, nella determinazione del Valore a base d'asta finale dell'immobile, applicando una decurtazione forfettaria del 2% sul valore di mercato del bene stimato.

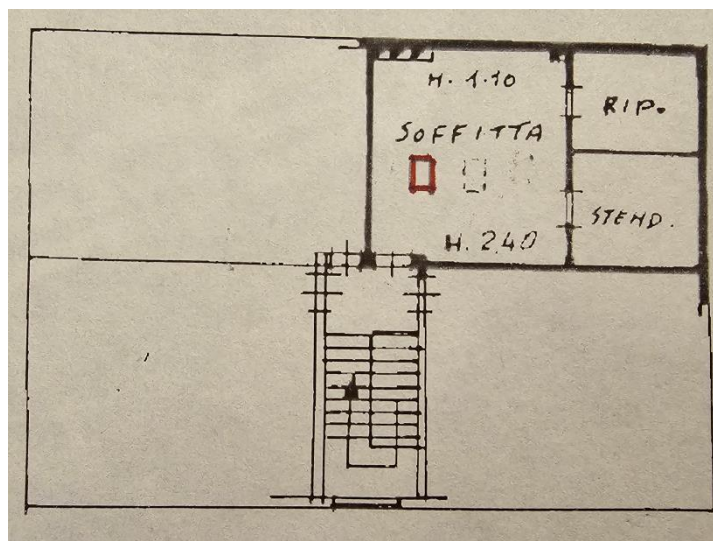
E' stato verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta vi sia stata in precedenza affrancazione da tali pesi.

Si è accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Allo stato attuale non risulta che siano in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati nella presente esecuzione immobiliare.

PLANIMETRIE DI RAFFRONTO TRA LO STATO LEGITTIMATO E LO STATO REALE ACCERTATO DEL PIANO TERZO - SOTTOTETTO DELL' ABITAZIONE



Planimetria dello Stato Legittimato – Piano Terzo Sottotetto



Planimetria dello Stato Reale Accertato – Piano Terzo Sottotetto



STIMA DEI BENI

LOTTO UNICO - Abitazione ed Autorimessa

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5%.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, 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 superficiera dei beni.

Come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dei beni pignorati ubicati nel Comune di San Cesario sul Panaro (MO) e destinati ad Abitazione ed Autorimessa.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO "STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA"

LOTTO UNICO - Abitazione ed Autorimessa

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il loro 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:

- ai Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) aggiornato al **2° Semestre 2023** per il Comune di San Cesario sul Panaro (MO) Fascia/zona: B2 – Zona Centrale che fissa per Abitazioni (stato conservativo normale) come valore massimo 1.600 €/mq e per Autorimesse. (stato conservativo normale) come valore massimo 840 €/mq

- alla ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita dei valori immobiliari dichiarati e dei volumi di compravendite registrati nell'arco di un biennio per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture.

Considerato lo stato effettivo delle unità immobiliari oggetto della perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva degli immobili, il grado di finiture interne, si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

Abitazione di tipo civile 1.320,00 € /mq
Autorimessa 700,00 € /mq

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le unità immobiliari in oggetto:



Foglio 27 mappale 167 Sub 26 Abitazione Superficie commerciale 73 mq

Valore di mercato = mq 73 x €/mq 1320,00 = € **96.360,00**

Foglio 27 mappale 167 Sub 20 Autorimessa Superficie commerciale 17 mq

Valore di mercato = mq 17 x €/mq 700,00 = € **11.900,00**

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

LOTTO UNICO - Abitazione e Autorimessa

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 per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tengono conto della collocazione territoriale e delle caratteristiche strutturali ed urbanistiche delle unità immobiliari.

In risposta a quanto richiesto nel quesito, per i beni pignorati si dovrà applicare loro una decurtazione forfettaria.

Si procederà apportando ai sensi dell'art. 568 del c.p. c. le correzioni del caso applicando dei coefficienti correttivi ai valori di mercato del bene per arrivare al valore a base d'asta.

Tenuto conto che:

- a) si tratta di beni soggetti ad esecuzione immobiliare si applicherà in via prudenziale una decurtazione forfettaria del **5%** dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto
- b) dovendo l'aggiudicatario adempiere agli obblighi di sanatoria urbanistica e catastale e farsi carico dei costi di regolarizzazione prima stimati, si riterrà equo applicare una decurtazione forfettaria del **2%**

gli adeguamenti sopra proposti portano ad una correzione complessiva al ribasso del valore di mercato dei beni pignorati del 7%.

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico

a) Valore di mercato abitazione x 0,93 = € 96.360,00 x 0,93 = € **89.614,80**

b) Valore di mercato autorimessa x 0,93 = € 11.900,00 x 0,93 = € **11.067,00**

TOTALE € **100.681,80**



DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

Si precisa che al riguardo si fa esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Abitazione Foglio 27 mappale 167 Sub 26

Superficie lorda (mq)	Coefficienti di applicazione	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
55	1,00	55	Vani principali e accessori diretti: 1 disimpegno, 1 bagno, 2 camere da letto, soggiorno, cucina, 1 ripostiglio
30	0,5	15	Accessori a indiretto servizio comunicanti con vani principali e accessori diretti: 1 soffitta, 1 cantina, 1 lavanderia, 1 stenditoio, 2 ripostigli
12	0,3	3	Dipendenze esclusive: 2 balconi
		73	TOTALE

Autorimessa Foglio 27 mappale 167 Sub 20

Superficie lorda (mq)	Coefficienti di applicazione	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
17	1,00	17	Vani principali e accessori diretti
		17	TOTALE

QUESITO n. 2.2: Schema sintetico-descrittivo dei lotti

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di abitazione e autorimessa ubicati in San Cesario sul Panaro (MO) alla Via Giovanni Amendola n.36.

L'abitazione di tipo civile è composta da Piano Terra (cantina, lavanderia e ripostiglio), Piano Secondo (2 camere da letto, disimpegno, bagno, soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio), Piano Terzo (1 soffitta, ripostiglio e stenditoio), **confina a Sud** con autorimessa stessa ditta, area cortiliva comune, vano scala comune e ragioni Mappale 167 Sub 27, **confina a Nord** con area cortiliva comune, **confina a Ovest** con ragioni ragioni Mappale 167 Sub 27, ragioni Mappale 167 Sub 24 e vano scala comune, **confina a Est** con area cortiliva comune; **è riportata nel C.F. del Comune di San Cesario sul Panaro al Foglio 27 Particella 167 Sub 26.**



L'autorimessa al piano terra **confina a Sud** con area cortiliva comune, **confina a Nord** con abitazione stessa ditta, **confina a Ovest** con ragioni Mappale 167 Sub 19, **confina a Est** con area cortiliva comune; **è riportata nel C.F. del Comune di San Cesario sul Panaro al Foglio 27 Particella 167 Sub 20.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è: **Pratica N. 1/2001, Prot. N. 81 - Concessione Edilizia rilasciata in data 6 settembre 2001**, non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a: creazione di un secondo lucernario nella soletta di copertura al piano sottotetto .

Non risulta ordine di demolizione del bene.

I costi per la sanatoria delle parti non conformi allo stato dei luoghi dell'abitazione, sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati valutati e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE € 100.681,80

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli

Si dà atto che, come riscontrato dal Custode Giudiziario nel corso del sopralluogo effettuato in data 22 aprile 2024, l'abitazione è attualmente occupata in modo stabile dal proprietario, parte debitrice esecutata, Sig. XXXXXXXXXXXX che risulta ivi residente insieme al suo nucleo familiare composto dalla moglie e due figli.

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni pignorati essi risultano nella piena disponibilità del debitore esecutato, di stato civile coniugato, in regime di separazione dei beni.

Si precisa che per quanto è stato possibile accertare, sui beni pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti su di essi, né domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limitazioni d'uso.

Attualmente non risultano formalità, vincoli, o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, né sono pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati e non sono in essere contratti di alcun tipo stipulati nei confronti di terzi.

Si fa presente che il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare in oggetto è composto da 4 unità immobiliari in totale e pertanto non vige l'obbligo di nomina di un amministratore.



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente perizia e si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Modena, 2 luglio 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giuseppe Scialabba

ALLEGATI:

- Allegato A - Copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi
- Allegato B – Fotografie
- Allegato C - Planimetrie catastali dell'abitazione e dell' autorimessa
Elaborato planimetrico
Elenco subalterni assegnati
Estratto di mappa
Visure Catastali dell'abitazione e dell' autorimessa

