

TRIBUNALE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 112/2020

PROMOSSA DA: creditore procedente
CONTRO: debitori eseguiti

Premessa

L'ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Modena, con Suo provvedimento del 04 febbraio 2022 (allegato **1**), nominava esperto nella suddetta procedura la sottoscritta arch. Anna Grazia Cappella, libera professionista con studio in Modena, Rua del Muro n. 93, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Modena al n. 394.

La scrivente il 18 febbraio 2022 nel Verbale di Accettazione (allegato **2**) prestava il giuramento nella formula di rito per l'incarico di provvedere agli adempimenti di seguito indicati per capitoli (vedasi specifiche nel provvedimento di conferimento dell'incarico – allegato **1**):

- SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE, da svolgersi in collaborazione con il pre-delegato A
- SEZ. II: QUESITI
 - QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento
 - QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima
 - QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO
 - QUESITO n. 2.2: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1)
 - QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

La sottoscritta ctu, presa visione degli atti facenti parte del fascicolo telematico del Tribunale, ha verificato:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e 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., compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il



regime patrimoniale della parte esecutata, rimettendosi alla relazione preliminare del pre-delegato A sul punto;

ha acquisito:

- l'atto di acquisto del bene in favore del soggetti esecutati e lo ha inserito tra gli allegati alla relazione (Allegato **3**);
- le visure catastali aggiornate all'attualità (Allegati **5 - 6**);
- ha indicato, in appositi capitoli che seguono:
- tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento;
- l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio;
- l'esistenza di comproprietari dell'immobile, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli;
- le variazioni catastali intervenute, specificando su quale ex particelle insistono i manufatti staggiati.

La scrivente, al fine di effettuare le verifiche preliminari di cui sopra e di redigere la perizia, si è recata: presso gli uffici del Territorio alla sezione del Catasto Urbano per esaminare la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione; presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni; presso gli uffici tecnici del comune di Novi di Modena per prendere visione dei progetti legittimati onde poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Dall'accesso agli atti presso il Comune è emersa l'inagibilità degli immobili, come verrà ampiamente illustrato in perizia, per cui la sottoscritta ha limitato il sopralluogo, avvenuto il 07 aprile 2022, alla visione esterna, dalla strada, del fabbricato oggetto di pignoramento.

Inoltre il 04 aprile 2022 la scrivente ha richiesto una proroga per il deposito della perizia e, con atto del 21 aprile 2022, la Dott.ssa Giudice dell'Esecuzione ha concesso ulteriori 60 giorni.

Dopo aver compiuto l'accesso e gli accertamenti necessari presso i competenti uffici, la scrivente è in grado di redigere la seguente relazione.

Trascrizioni ed iscrizioni gravanti sulle proprietà

Sono risultate le seguenti formalità gravanti sulle unità oggetto di pignoramento:



1. **Pignoramento immobiliare** trascritto a Modena il 12/05/2020 al n. 7050 Registro Particolare e n. 10384 Registro Generale, in favore
e contro i debitori esecutati, come da atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Modena - UNEP, repertorio 1074 del 11/03/2020, a carico delle unità immobiliari oggetto della presente relazione;
2. **Ipoteca volontaria** per euro 366.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 183.000,00, in favore della
e contro i debitori esecutati, iscritta a Modena il 23/12/2004 al n. 9328 Registro Particolare e n. 41506 Registro Generale, per atto dott. Mario Bulgarelli in data 03/12/2004 di Repertorio 267668/14046.

come risulta dall'elenco sintetico delle formalità in seguito ad ispezione ipotecaria effettuata (allegati **7 - 8 - 9**).

SEZ. II: QUESITI

Risposta a QUESITO N. 1:

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI PIGNORATI

I signori _____ risultano avere la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei beni oggetto del pignoramento; vi è quindi piena corrispondenza tra il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento presente in atti (proprietà ciascuno per quota di 1/2) e quello indicato nell'atto di acquisto trascritto in loro nome e descritto nel paragrafo seguente.

Atto di acquisto

Le unità immobiliari sono pervenute da _____ ai proprietari esecutati, di seguito specificati, in data 03 dicembre 2004 con atto di compravendita a rogito del dott. Mario Bulgarelli, notaio in Mirandola (MO) di repertorio n. 267667/14045, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 23 dicembre 2004 con Registro Particolare 26450 e Registro Generale 41505 (allegato **3**):

-

- proprietà per 1/2

-

- proprietà per ½

Passaggi di proprietà precedenti anteriori al ventennio

Ad _____ gli immobili erano pervenuti:

- per quanto riguarda la nuda proprietà, per successione legittima del _____

(dichiarazione di successione registrata a _____)



Carpi al n. 94 vol. 170, trascritta a Modena in data 05/11/1984 al n. 12515 Registro Particolare e al n. 17269 Registro Generale – vedi nota di trascrizione Allegato 4) e atto di rinuncia all'eredità da parte della _____ a ministero dott. Marcello De Santis in data 16/04/1984 Rep. 123159/2404; la successione non è stata seguita da accettazione di eredità, tuttavia il pre-delegato A lo ritiene irrilevante trattandosi di successione apertasi da oltre un ventennio;

- consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di _____ in data _____

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Anche in questo caso vi è piena corrispondenza tra i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del Catasto alla data del pignoramento medesimo, ad eccezione dell'indirizzo che in Catasto è indicato erroneamente in Via Chiesa Nord anziché Via Provinciale Mantova, come si evince dalle visure storiche allegate e descritte nel paragrafo che segue.

Identificazione catastale

Gli immobili indicati nell'atto di Pignoramento sono costituiti da "porzione di fabbricato ad uso civile abitazione con annessa piccola area di pertinenza esclusiva sita in Novi di Modena Via Provinciale Mantova in un sol corpo", il tutto censito al Catasto Fabbricati del predetto Comune al Foglio 27 mappale:

- **25, sub 26**, P. T-1-2, cat. A/4, CL. 2, vani 9, rendita € 292,83;
- **25, sub 25**, P. T, cat. C/6, cl. 4, mq. 18, rendita € 42,76

Nella descrizione dei beni pignorati viene quindi indicata anche una "annessa piccola area di pertinenza esclusiva", riportando quanto descritto anche nell'atto di acquisto, la quale però non risulta dalle risultanze catastali attuali né in quelle storiche.

I subalterni sopra elencati derivano entrambi dalla particella di cui al Mappale 25 sub. 16 per variazione del 20/06/1990 in atti dal 02/11/1995 - Frazionamento (vedi visure catastali storiche - Allegati 5 - 6); nella nota di trascrizione della Successione _____ (Allegato 4) viene invece indicata un'area cortiliva comune con altri 5 proprietari.

FORMAZIONE DEI LOTTI PER LA VENDITA

Trattandosi di una casa indipendente con le proprie pertinenze (cantina e autorimessa) la sottoscritta ritiene di formare un **LOTTO UNICO** per la vendita, in modo da assicurarne la maggiore appetibilità sul mercato.



Le unità immobiliari che formano il lotto sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Vignola come segue:

- Foglio 27, Mappale 25, sub 26 – Via Chiesa Nord n. 46, piano T-1-2, Cat. A/4, Classe 2, consistenza vani 9, rendita € 292,83;
- Foglio 27, Mappale 25, sub 25 – Via Chiesa Nord n. 46, piano T, Cat. C/6, Classe 4, consistenza mq. 18, rendita € 42,76

La abitazione con cantina di cui al sub. 26 confina a Nord con il distacco verso la Via Provinciale Mantova, a Ovest con le unità immobiliari di cui ai subb. 13 e 32 del medesimo mappale, a Sud con l'autorimessa della medesima proprietà di cui al sub. 25 e con l'unità immobiliare di cui al sub. 27 del medesimo mappale, e a Est con l'unità immobiliare di cui al sub. 21 del medesimo mappale e con la corte di uso comune di cui al mappale 26; l'autorimessa di cui al sub. 25 confina a Nord con l'abitazione della medesima proprietà di cui al sub. 26, a Ovest con l'unità immobiliare di cui al sub. 13 del medesimo mappale, a Sud con la cantina della medesima proprietà di cui al sub. 25, a Est con la corte di uso comune di cui al mappale 26; come si evince dall'estratto di mappa catastale (allegato **10**), l'elaborato planimetrico e l'elenco dei subalterni (allegati **11 – 12**), le visure storiche per immobile (allegati **5 – 6**), le planimetrie catastali relative al sub. 26 (allegato **13**) e al sub. 25 (allegato **14**).

Risposta a QUESITO N. 2:

DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO UNICO

Le unità immobiliari del lotto unico fanno parte di un aggregato edilizio di diversi corpi di fabbrica strutturalmente contigui a formare una corte, sito ai margini del centro storico di Novi di Modena sulla Via Provinciale a grande scorrimento che collega a Sud con la città di Carpi, a Nord con la cittadina di Moglia nel mantovano.

Il lotto è costituito da:

- **Abitazione** sita ai piani terra, primo e secondo di edificio residenziale autonomo in Strada Provinciale Mantova n. 46 a Novi di Modena, e relativa **cantina** di pertinenza sita al piano terra, identificate catastalmente al Foglio 27 Mappale 25 sub 26;
- **Autorimessa** sita al piano terra del medesimo edificio residenziale in Strada Provinciale Mantova n. 46 a Novi di Modena,, identificata catastalmente al Foglio 27 Mappale 25 sub 25.

L'abitazione è accessibile direttamente dalla strada ed ha secondo accesso dalla corte di uso comune con agli altri fabbricati dell'aggregato edilizio; la cantina di pertinenza dell'abitazione e l'autorimessa hanno accesso dalla corte comune, raggiungibile dalla strada attraverso un



passaggio sotto gli edifici che, insieme a quelli oggetto di perizia, costituiscono la corte.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

CARATTERISTICHE GENERALI DEL FABBRICATO

L'edificio oggetto di perizia fa parte di un isolato sito al margine Nord della perimetrazione del centro storico di Novi, un aggregato edilizio di diversi corpi di fabbrica strutturalmente contigui a formare una corte, derivante dal progressivo accrescimento edilizio tipico dei centri urbani.

L'affaccio principale è sulla Strada Provinciale Mantova che collega Carpi a Moglia, via a grande scorrimento anche di traffico pesante, quello secondario è sulla corte interna di uso comune.

In seguito agli eventi sismici che hanno colpito la zona nel maggio del 2012 il fabbricato, insieme alla maggior parte degli altri facenti parte dell'isolato, ha subito ingenti danni tanto che il Comune in data 08/08/2012 ha emesso Ordinanza di Inagibilità, a tutt'oggi valida (Allegato **18**).

La descrizione che segue si basa quindi sull'osservazione della sottoscritta dall'esterno, ed in particolare dalla strada principale, dal momento che non è stato possibile effettuare il sopralluogo né all'interno del fabbricato né all'interno della corte di uso comune (vedi documentazione fotografica - Allegato **15**). Ad integrazione di ciò sono state utilizzate, per quanto possibile, sia la documentazione fotografica (vedi fotografie nn. 1-37, 113-138, E1-E15 - Allegato **16** - e relativi punti di vista - Allegato **17**), nonché gli elaborati grafici e le descrizioni riportate nelle varie relazioni allegate al progetto edilizio di Ricostruzione post sisma che è stato presentato e prevede un intervento di riparazione con miglioramento sismico.

La struttura portante è di tipo tradizionale in muratura con strutture orizzontali (solai e tetto) in legno e laterizio, tranne il solaio del primo impalcato che è stato rifatto in epoca più recente in latero-cemento. La copertura è ad unica falda sia nella porzione verso strada che nella porzione verso la corte, con manto in coppi. Le facciate sono intonacate. Gli infissi sono in legno con vetro semplice, tranne alcuni in alluminio anodizzato; gli oscuramenti sono costituiti da tapparelle. La porta di ingresso è in legno e vetro stampato; i portoni della cantina e dell'autorimessa sono in legno con inserti in vetro; la porta del secondo ingresso sulla corte è in alluminio anodizzato e vetro.

Si tratta di edificio storico poi sicuramente rimaneggiato: si notano interventi successivi, di cui gli ultimi probabilmente effettuati negli anni '50-60, come il solaio in latero-cemento del primo livello, l'allargamento delle aperture in facciata e l'inserimento delle tapparelle, oltre che le finiture interne.

La originaria concezione dell'organismo strutturale, i successivi interventi e la qualità dei materiali



in generale risultano di scarsa qualità e quindi espressione di un'edilizia povera. Nelle relazioni tecniche allegare ai progetti di recupero sono evidenziate ad esempio: mancanza di adeguati collegamenti tra le strutture portanti, cattiva qualità della malta e dei mattoni, pareti in falso, murature portanti di esigue dimensioni, mancanza di pareti di controvento e di cordoli, strutture orizzontali spingenti, infiltrazioni di acqua dalla copertura fino ai livelli sottostanti.

Per questi motivi l'edificio ha risentito notevolmente dell'azione sismica avvenuta nel 2012, oltre probabilmente a un degrado preesistente dovuto a carente manutenzione: si sono riscontrati danni strutturali diffusi principalmente alle strutture verticali, sia perimetrali che interne, riconducibili a lesioni nei maschi murari e nelle fasce nonché a distacchi tra strutture verticali ed orizzontamenti ed all'intersezione delle pareti portanti nonché presenza di fuori piombo significativi e vari cedimenti di architravi. Una porzione di copertura è stata demolita nel 2016 per mettere in sicurezza l'edificio.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

Il fabbricato ha pianta rettangolare allungata e si sviluppa da terra a cielo in due corpi contigui: la porzione che affaccia sulla strada provinciale si eleva su due piani più sottotetto, mentre la restante porzione, che si affaccia sulla corte interna di uso comune, si eleva su tre piani oltre sottotetto; sui restanti lati Est, Sud e parte dell'Ovest esso confina con altri fabbricati.

L'edificio ha destinazione d'uso abitazione con cantina di pertinenza.

L'abitazione si sviluppa su tre piani ed ha:

- al piano terra due ingressi, di cui uno dalla strada e l'altro dalla corte interna, collegati dal vano scale, un ripostiglio, una cucina cieca e una sala pranzo, per una superficie lorda di mq. 62 circa e altezza variabile da m. 2,76 a 2,91; il secondo ingresso è collegato all'autorimessa della medesima proprietà;
- al piano primo due camere da letto, due stanzini di cui uno cieco, un bagno e corridoio/disimpegno, per una superficie lorda di mq. 99 circa e altezza variabile da m. 2,76 a 2,84;
- al piano secondo due camere da letto, corridoio e disimpegno, per una superficie lorda di mq. 67 circa e altezza variabile da m. 2,60 a 2,62; una soffitta/sottotetto, per una superficie lorda di mq. 32 circa e altezza media di m. 1,42.

La cantina ha forma rettangolare, ha accesso dalla corte interna di uso comune ed è adiacente nonché collegata all'autorimessa della medesima proprietà; sopra di essa vi è l'abitazione di cui è pertinenza. Essa ha superficie lorda di mq. 15 circa e altezza interna di m. 2,93.



Le finiture interne sono visibili dalle immagini allegare al progetto della ricostruzione presentato nel 2017 (vedi fotografie nn. 1-9, 13-37, 113-138, E1-E15 - Allegato **16** - e relativi punti di vista - Allegato **17**); nulla è cambiato da allora visto che, in attesa che inizino i lavori, l'edificio permane inagibile. La sottoscritta non ritiene di soffermarsi sullo stato di manutenzione, nonché sulle caratteristiche e finiture interne, le quali saranno oggetto di modifica totale in quanto l'intero fabbricato sarà a brevissimo oggetto di importanti lavori sia strutturali che di manutenzione straordinaria, grazie al contributo statale per la ricostruzione post-sisma, come verrà illustrato di seguito.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA

L'autorimessa è composta da un vano principale e un piccolo servizio, ha accesso dalla corte interna di uso comune ed è adiacente nonché collegata da un lato all'abitazione, dall'altro alla cantina della medesima proprietà; sul lato Ovest confina con edificio di altra proprietà mentre al piano superiore vi è l'abitazione della stessa proprietà. Essa ha superficie lorda di mq. 22 circa e altezza interna di m. 2,93.

Le finiture interne sono visibili dalle immagini allegare al progetto della ricostruzione presentato nel 2017 (vedi fotografie nn. 10-12 - Allegato **16** - e relativi punti di vista - Allegato **17**); nulla è cambiato da allora visto che, in attesa che inizino i lavori, l'edificio permane inagibile. Come spiegato nel paragrafo precedente, la sottoscritta non ritiene di soffermarsi sullo stato di manutenzione, nonché sulle caratteristiche e finiture interne, le quali saranno oggetto di modifica totale in quanto l'intero fabbricato sarà a brevissimo oggetto di importanti lavori sia strutturali che di manutenzione straordinaria, grazie al contributo statale per la ricostruzione post-sisma, come verrà illustrato di seguito.

Risposta a QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Indagine amministrativa

Presso gli uffici del Comune di Novi di Modena la sottoscritta ha reperito le seguenti pratiche edilizie esistenti riguardanti le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Le pratiche originarie della costruzione del fabbricato non risultano reperibili.

Le pratiche edilizie che risultano ad oggi concluse sono:

- **Condono Edilizio n. 651/1986** presentato il 01/04/1986 da _____ e rilasciato il 13/06/1995 per varianti esterne ed interne con cambio d'uso riguardanti la formazione dell'attuale autorimessa: "cambio d'uso di locale da cantina ad autorimessa, inserimento di W.C. con apertura di finestrino ed inserimento di ripostiglio, sempre nello stesso vano"



(rilascio Condono Edilizio ed elaborati grafici – Allegati **19 – 20**).

- **Denuncia di Inizio Attività n. 9/2009** del 09/02/2009 per “rifacimento della rete fognaria a servizio di fabbricati inseriti nel P.I.R. (Piano Integrato di Recupero) del Centro storico (U.M.I. 5,1 e U.M.I. 5,2), presentata da più proprietari che affacciano sul cortile di proprietà comune tra cui _____ ; l’atto di Assenso per interventi su immobili con vincolo di tutela da parte del Comune viene rilasciato il 13/03/2009 (allegato **21**); i lavori risultano conclusi il 13/03/2012.

In seguito agli eventi sismici avvenuti il 20 e 29/05/2012 il fabbricato in oggetto ha subito danni strutturali importanti, di conseguenza sono stati emessi/presentati i seguenti atti:

- **Ordinanza Comunale n. 1417/2012** del 08/08/2012 di Inagibilità e Sgombero dei locali (allegato **18**)
- **C.I.L. n. 27/2016** del 22/06/2016 presentata dal _____ per “esecuzione d’urgenza di lavori di demolizione parziale strutture di copertura e sottotetto al fine di rimuovere stato di pericolo su cortile di proprietà comune e sui fabbricati vicini” (vedi comunicazione e documentazioni fotografica – Allegati **22 - 23**); il tecnico incaricato della pratica, interpellato dalla sottoscritta, ha confermato l’esecuzione di questi lavori di messa in sicurezza.

Risultano non ancora concluse quindi da perfezionare le seguenti pratiche, tra loro collegate, relative alla regolarizzazione dello stato legittimato e alla ricostruzione post sisma 2012:

- **S.C.I.A. in Sanatoria n. 22/2020** per “*opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo*” presentata il 04/08/2020 da _____ e dai proprietari confinanti _____ , in seguito alla necessità di ripristinare la corrispondenza tra i titoli abilitativi precedentemente presentati e quello attuale, come atto propedeutico al perfezionamento della pratica edilizia relativa alla Ricostruzione sotto riportata. In particolare, nella porzione di proprietà di _____ risultano realizzate in assenza di titolo abilitativo: alcune modifiche nella distribuzione interna relativamente ai divisori non portanti, la modifica della scala interna, la destinazione d’uso di alcune stanze, la modifica e l’apertura di alcune finestre nel prospetto Est verso il cortile comune. L’ultima richiesta di documentazione integrativa da parte del Comune risulta evasa il 21/12/2021; dietro richiesta della sottoscritta ctu, il Comune risponde che l’atto conclusivo è in corso di redazione in quanto l’istruttoria si è conclusa positivamente (vedi presentazione domanda allegato **24** – elaborati grafici in planimetria, prospetti e sezioni dello stato legittimato/attuale/confronti allegati **25 - 26 - 27 - 28** – relazione



tecnico descrittiva allegato **29** – chiarimenti Ufficio Tecnico del Comune di Novi - Allegato **30**).

- **S.C.I.A. N. 2017/105/RCR** presentata il 11/08/2017 per “Lavori di Riparazione e Ripristino con Miglioramento Sismico da eseguire sull'edificio a destinazione residenziale di cui alla Umi 01/07 - 01/08, danneggiato a seguito degli eventi sismici di maggio 2012 (Ordinanza N. 1417/2012)” e relativa Richiesta Contributo **Mude n. 50/2017** (vedi presentazione SCIA allegato **31** – presentazione domanda di contributo allegato **32**); l'intervento prevede un progetto unitario riguardante l'aggregato edilizio come individuato dagli strumenti comunali, costituito da più fabbricati appartenenti a diversi proprietari; per ovviare all'irreperibilità del _____, in data 26/03/2021 viene costituito un Consorzio edilizio denominato _____, anche per svolgere in forma unitaria le attività necessarie ad assicurare la realizzazione degli interventi sugli edifici compresi nella UMI 01-07 (vedi Scheda UMI, Verbale di Assemblea condominiale e atto costitutivo del Consorzio – Allegati **33 - 34 - 35**), (vedi elaborati grafici in planimetria, prospetti e sezioni dello stato legittimato/attuale/confronti, elaborati grafici strutturali - Allegati **36 - 37 - 38 - 39**).

Con **Ordinanza n. 149 del 23/12/2021**, avente ad oggetto la “*Assegnazione di contributi a beneficio di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo danneggiati dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 relativa all'immobile ubicato in Novi di Modena, Via Provinciale Mantova, 46 - UMI 01/07*” – per gli immobili identificati catastalmente al foglio 27, mappale 25, subb. 25 e 26 di proprietà degli esecutati, viene concesso l'importo, come determinato, di **euro 379.170,82** (iva inclusa); nella medesima ordinanza viene specificato che: “*con riferimento ai procedimenti correlati ancora in corso di definizione (accertamento di conformità scia n. 2020/22/SANA), per i quali comunque l'istruttoria si è conclusa con esito positivo, si evidenzia che gli stessi non sono ostativi al rilascio della presente, qualora alla chiusura definitiva dei medesimi emergessero prescrizioni a cui attenersi verranno impartiti gli opportuni provvedimenti.*” (vedi Ordinanza e Allegato Unico - Allegati **40 - 41**).

Al momento i lavori non sono ancora iniziati; i progettisti geom. _____ e _____ _____ interpellati dalla sottoscritta, dichiarano che lo slittamento dell'inizio lavori è dovuto al ricalcolo del contributo per compensare l'aumento dei prezzi dei materiali edili che si è verificato negli ultimi mesi, che il termine per completare i lavori è di tre anni dal rilascio del contributo stesso quindi ampiamente sufficiente per completarli; essi dichiarano inoltre che non vi sono altri fattori ostativi per l'esecuzione dei lavori né per l'ottenimento del contributo, il quale dovrebbe coprire completamente l'importo dei lavori sia della parte strutturale sia



delle finiture, quindi non dovrebbero esserci quote in acollo da parte dei proprietari.

Conformità edilizia

Non è stato possibile fare il confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati del progetto architettonico ultimo legittimato in quanto l'edificio non è visitabile perché inagibile (vedi Ordinanza comunale n. 1417/2012 del 08/08/2012 – Allegato **18**).

In ogni caso è in via di ultimazione una pratica di sanatoria per ottenere la conformità edilizia dell'edificio che, tra l'altro, è propedeutica alla definizione della pratica di ricostruzione post sisma, come illustrato nel paragrafo che precede. Si può quindi correttamente ritenere che, una volta rilasciata la sanatoria (per la quale, come riportato nell'Ordinanza comunale n. 149/2021 di assegnazione del contributo per la ricostruzione post sisma, *"l'istruttoria si è conclusa con esito positivo"* – vedi Allegato **40** – e, su richiesta della sottoscritta, l'Ufficio Tecnico del Comune ha fornito chiarimenti sulla imminente redazione dell'atto conclusivo – Allegato **30**) l'edificio risulterà pienamente conforme.

Consistenza immobiliare

A) ABITAZIONE

La superficie dell'abitazione misurata secondo il criterio di 'superficie lorda esterna' e ricavata dalle planimetrie dello stato attuale allegate al progetto di ricostruzione e alla pratica di sanatoria (allegati **25 - 36**), è:

	piano	mq	h ml
abitazione	terra	61,77	2,76
cantina	terra	14,70	2,93
abitazione	primo	90,44	2,76 – 2,84
abitazione	secondo	58,75	2,62
soffitta	secondo	32,32	media 1,42

B) AUTORIMESSA

La superficie dell'autorimessa misurata secondo con i medesimi criteri di cui sopra e ricavata sui medesimi elaborati (allegati **25 - 36**) è:

	piano	mq	h ml
autorimessa	terra	22,12	2,93

La superficie commerciale dell'immobile, in ragione delle superfici principali e della concorrenza



delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili è:

	mq reali	rapporto	mq ragguagliati
abitazione	210,96	1,00	210,96
cantina	14,70	0,25	3,67
soffitta	32,32	0,25	8,08
autorimessa	22,12	0,50	11,06
			233,77

Da cui si ottiene la **superficie commerciale complessiva** dell'abitazione, che risulta quindi mq 233,77 che si arrotonda a **mq. 234,00**.

Stima

L'esecuzione coinvolge beni per i quali il sottoscritto CTU, considerata la tipologia edilizia, propone la vendita in un unico lotto.

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore all'immobile di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene.

Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali e la situazione occupazionale.

Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

In particolare si è tenuto conto che:

- gli edifici del lotto sono sottoposti a vincolo dagli strumenti urbanistici comunali in quanto ricadono nell'ambito del P.I.R. (Piano Integrato di Recupero) che insiste nel centro storico del Comune, e identificati alla U.M.I. - Unità Minima di Intervento – 5.4, soggetta a recupero dell'esistente (restauro e risanamento conservativo);
- essi sono inagibili, in seguito al sisma del maggio 2012, per ordinanza comunale dall'agosto 2012 e quindi in totale stato di abbandono da quasi dieci anni;



- essi, nel processo legato alla ricostruzione post sisma, sono stati inseriti, all'interno della individuazione degli aggregati edilizi e relativa perimetrazione delle Unità Minime di Intervento, alla U.M.I. 01/07;
 - che, in forza di quanto sopra hanno ottenuto un importante contributo per la ricostruzione sulla base di un progetto di riparazione e ripristino con miglioramento sismico che prevede, per quanto riguarda la parte strutturale:
 - nelle strutture portanti verticali: riparazione delle lesioni e consolidamento attraverso varie lavorazioni tra cui scuci-cuci, rifacimento delle malte leganti, legatura delle murature e raddoppio dei setti ad una testa con relativo ampliamento della fondazione, rinforzo delle aperture attraverso la sostituzione degli architravi e inserimento di cerchiature;
 - per le strutture portanti orizzontali: sostituzione dei solai di piano primo e secondo; rifacimento della copertura con realizzazione di relativo cordolo in cemento armato;
 - rifacimento della scala interna:
- per quanto riguarda le facciate:
- modifiche nelle aperture del prospetto principale per conformarsi a quanto indicato nel P.I.R. del centro storico, eliminando le tipologie di finestre e relativi materiali incongrui con l'epoca di costruzione e il contesto storico;
- per quanto riguarda la ristrutturazione interna:
- modifiche alle destinazioni d'uso e alla distribuzione dei vani per una più funzionale tipologia abitativa;
 - rifacimento completo delle finiture e degli impianti, con adeguamento alle norme vigenti;
 - i lavori finanziati riguardano quindi solo la parte di consolidamento strutturale e di manutenzione straordinaria mentre nulla è previsto per l'efficientamento energetico del fabbricato (ad esempio coibentazione dell'involucro, impianto fotovoltaico, ecc.);
 - i lavori non sono ancora iniziati e c'è tempo ancora circa 2 anni e mezzo per completarli; quindi il fabbricato non è disponibile ad oggi né lo sarà ancora per un lasso di tempo non stimabile con precisione;
 - comunque, una volta eseguiti i notevoli lavori previsti sopra descritti, l'edificio non migliorerà di molto la sua appetibilità sia per il contesto in cui è inserito che, in generale, per i seguenti motivi:
 - tutto il centro storico di Novi è, e sarà ancora per qualche anno, in gran parte oggetto di lavori post sisma quindi poco fruibile;



- la sua collocazione sulla “circonvallazione” del paese, a grande scorrimento veicolare, anche di traffico pesante;
- l’edificio, pur essendo autonomo, non ha un accesso esclusivo in quanto le pertinenze (cantina ed autorimessa) sono accessibili da una corte non di proprietà ma di uso comune; questa circostanza non lo rende quindi completamente indipendente.

Alla luce di quanto sopra esposto, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova come segue:

A) B) ABITAZIONE + AUTORIMESSA € 700,00/mq. (settecento euro)

Il valore degli immobili, quindi, è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il valore unitario; da cui:

- mq. 234,00 x €/mq € 700,00/mq. (settecento euro) = € **163.800,00**
(centosessantatremilaottocento euro).

Esposizione analitica degli adeguamenti e correzioni di stima

La stima, essendo una vendita forzata, viene ridotta di

- un 10% essendo una vendita forzata, per l’assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e per l’abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali;
- un ulteriore 5% perché è attualmente inagibile, quindi indisponibile, fino a che non inizieranno e saranno conclusi i lavori di ripristino.

Sviluppando i calcoli si ricava:

€ € **163.800,00** x 0,85 = € 139.230,00 (centotrentanovemiladuecentotrenta euro)

che si arrotonda a € **139.000,00** (centotrentanovemila euro)

Risposta a QUESITO n. 2.2:

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (vedi Allegato **A1**).

Risposta a QUESITO n. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI.

Situazione occupazionale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente liberi in quanto oggetto di Ordinanza Comunale di Inagibilità n. 1417/2012 del 08 agosto 2012 in conseguenza degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 (allegato **18**).

Spese condominiali

Non vi sono spese condominiali in quanto l’edificio è indipendente e non fa parte di un



condominio. E' stato costituito un consorzio edilizio per svolgere in forma unitaria le attività necessarie ad assicurare la realizzazione degli interventi sugli edifici compresi nella UMI 01-07, come descritto in relazione, ma al momento non risultano deliberate spese relative.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito, ringraziando per la fiducia accordata, a disposizione per eventuali chiarimenti o precisazioni.

arch. Anna Grazia Cappella

Modena, 03 giugno 2022

