

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 19/2023 rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

promossa da:

XXX
(Avv. XXX)

contro:

XXX
(Avv. XXX)

REVISIONE RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 13/11/2023, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 17/11/2023, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

2) descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di



ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2.1) REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c:

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);*
- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.*



3) Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

3.1. lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)

3.2. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);

3.3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

3.4. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3.5. Stimare il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

4) NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a pignoramento pro quota, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;



- proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

Successivamente il GE, in data 08/05/2024, chiedeva allo scrivente un supplemento / revisione di perizia.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata coerente.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mirandola (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, lo scrivente, in data 21/03/2024, insieme al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ne consentiva l'accesso, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di effettuare accertamenti e misurazioni di rito.



LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in seguito:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); l'indagine è da considerarsi indiziale non sostanziale, né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata, sarà cura dell'eventuale acquirente verificare le specifiche presso le amministrazioni competenti.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦



In risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice:

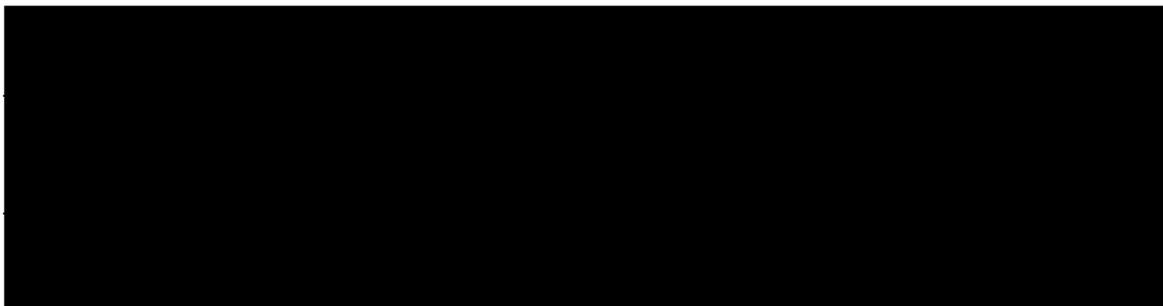
QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lo scrivente ritiene opportuna la formazione di n. 3 lotti suddivisi in base alla natura e all'ubicazione dei beni in oggetto, per favorire una maggiore appetibilità sul mercato:

- LOTTO 1:
 - Intera proprietà relativa a villa con sviluppo su tre piani fuori terra, posta nel comune di Mirandola (MO), Via San Martino Carano n. 98.

- LOTTO 2:
 - Intera proprietà relativa a unità collabenti (ruderì), poste nel comune di Mirandola (MO), Via Prati snc;



VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDUTA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



- **LOTTO 1: Intera proprietà relativa a villa con sviluppo su tre piani fuori terra, posta nel comune di Mirandola (MO), Via San Martino Carano n. 98.**

QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà relativa a villa con sviluppo su tre piani fuori terra, posta nel comune di Mirandola (MO), Via San Martino Carano n. 98.

DESCRIZIONE CATASTALE

Intera proprietà riguardante unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all’Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Mirandola (MO) intestati:

1. XXX nata a XXX il XXX, CF: XXX

Usufrutto per 1/1;

2. XXX nata a XXX il XXX, CF: XXX

Nuda proprietà per 1/1.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
107	98	7	Via S. Martino Carano n. 98	T-1-2	A/7	4	13,5 vani	€ 1.987,07

Nell’elaborato planimetrico a firma del Geom. XXX, con Prot. n XXX del XXX, non sono presenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.).

CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l’area su cui insistono i fabbricati identificata dal mappale 98, confina a Nord con il mappale 340, a Est con i mappali 384 e 103, a Sud con via San Martino Carano e ad Ovest con i mappali 367 e 371, salvo altri e più precisi confini.



I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. XXX

DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Mirandola (MO), Via San Martino Carano n. 98.

Ricostruito integralmente nel 2018 a seguito di gravi danni riportati a seguito del sisma del 2012, è posto in zona periferica, a circa 1,5 km dal centro, discretamente comodo a servizi ed infrastrutture, di buona conformazione estetica.

Il lotto è accessibile da Via San Martino Carano, tramite stradello carrabile, privo di recinzioni.

L'area esterna è a verde e in parte pavimentata con autobloccanti.

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizio con cappotto termoisolante, finitura esterna intonacata e tinteggiata;

Solai in cemento armato, struttura della copertura in legno, manto di copertura è in coppi, le lattonerie sono in metallo verniciato;

Infissi in legno con oscuranti in legno verniciato.

Sub. 7 – Villa con sviluppo su tre piani:

L'alloggio in oggetto, ha sviluppo su 3 piani fuori terra, è composto al piano terra da ingresso su soggiorno / pranzo, cucina, lavanderia, n.2 bagni, camera da letto, studio, n.2 disimpegni, vano scala, portico; al piano primo da locale biblioteca, locale palestra, n.3 camere da letto, n.2 bagni, cabina armadio, corridoio; al piano secondo da soppalco accessibile dal locale palestra.

Al piano terra è presente tettoia di pertinenza esposta a Nord.

La porta di accesso all'unità immobiliare al piano terra è blindata con pannellatura in legno, internamente le porte sono in legno verniciato; le finiture sono di tipo comune, con pavimentazioni in gres, rivestimento in ceramica in cucina e nei servizi igienici.

Infissi con telaio in legno con vetrocamera, oscuranti in scuri di legno verniciati.

Pareti divisorie interne in muratura, intonacate e tinteggiate.



Gli impianti presenti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono ottenuti tramite impianto di co-generazione e masse radianti a pavimento.

È presente inoltre impianto di deumidificazione.

L'impianto fotovoltaico su falda esposta a Sud ha potenza nominale pari a 3 Kw.

Le altezze interne rilevate in sede di sopralluogo sono di 3,00 m al piano terra, 4,45 m massima e 2,30 m minima al piano primo, quest'ultime differiscono con quanto riportato in planimetria catastale e tavole di progetto.

La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, secondo gli usi comprensiva delle murature esterne, quelle a confine con parti comuni o con altre unità immobiliari per metà, conseguono una superficie totale pari a circa a:

Locale	Superficie	Coefficiente	Superficie utile	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Villa al piano T-1	357,07 mq	100%	357,07 mq	N-S-O-E	Ottime
Portico PT	38,51 mq	50%	19,25 mq	S	Ottime
Tettoria PT	25,14 mq	25%	6,28 mq	N	Ottime
Soppalco P2	25,82 mq	15%	3,87 mq	N-S-O-E	Ottime
Corte	25,00 mq	10%	2,50 mq	N-S-O-E	Ottime
	1.912,41 mq	2%	38,24 mq		
Totale			427,21 mq		Ottime

o o o o o

PROVENIENZA

La consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario in virtù di:

- Certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di Modena in data XXX al numero XXX trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX, in morte di XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale: XXX deceduto in data XXX; secondo certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di



Modena in data XXX al numero XXX trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX, in morte di XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale: XXX deceduto in data XXX;

eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritto in data XXX ai numeri XXX;

- atto di divisione del XXX ricevuto dal Notaio XXX, in XXX, numero XXX di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX, da XXX nata a XXX il XXX, codice fiscale: XXX;

- XXX nata a XXX il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietari per la quota di 1/3 ciascuno in virtù della successione in morte di XXX sopra citata;

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

o o o o o

QUESITO N. 2.1

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Mirandola (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

Il fabbricato è stato demolito in seguito ai danni del sisma del 2012 e successivamente riedificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Ordinanza di concessione contributi n. XXX prot. XXX del XXX;
- Permesso di Costruire prot. N XXX del XXX, MUDE SISMA 2012 - DEMOLIZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATI RURALI COSTITUITI DA ABITAZIONE, DEPOSITI E MAGAZZINI RURALI E RICOSTRUZIONE DELLA SOLA ABITAZIONE IN MODIFICA DI SAGOMA E RIDUZIONE DI VOLUME (RIF. PRATICA N. XXX); Successive varianti SCIA del XXX e XXX;
- Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità del XXX.



La documentazione estratta risulta completa e l'immobile nella sua composizione è conforme agli elaborati grafici di cui ai protocolli precedentemente menzionati.

OPERE ABUSIVE

Precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la corrispondenza tra lo stato attuale delle unità immobiliari con lo stato legittimato comunale e le planimetrie catastali, ad eccezione di incongruenze rilevate nelle altezze interne del piano primo e soppalco, difformi rispetto ai progetti depositati e alle planimetrie catastali.

Alla luce di quanto sopra, l'aggiudicatario potrà avvalersi, **se consentito e ricorrendone i presupposti**, delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. 6.6.01 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 28.02.85 n. 47, per regolarizzare abusi edilizi e difformità, in alternativa percorrere i normali iter burocratici ammessi dai Regolamenti Edilizi comunali, art. 19-bis della L.R. 23/2004 (Sanzione di Euro 1.000,00 per opere eseguite negli ultimi 10 anni), con conseguente redazione degli elaborati catastali per definire l'aggiornamento.

Nella fattispecie, non rispondenti le altezze rilevate con le altezze indicate nella sezione di progetto, potrebbe configurarsi un aumento di volume che dovrà percorrere un iter di adeguamento e/o sanatoria.

Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine espresse nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto



contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

o o o o o

QUESITO N. 3.1

STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano occupate dagli esecutati, madre e figlia, oltre a nipote maggiorenne.

REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati risultano non coniugati.

o o o o o

QUESITO N. 3.2

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

o o o o o

QUESITO N. 3.3

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A CARICO DELLA PROCEDURA

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:



- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXX a favore di XXX sede in XXX ,domicilio ipotecario eletto XXX, XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX, XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX e XXX sopra generalizzato;
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXX a favore di XXX sede in XXX ,domicilio ipotecario eletto XXX, XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX, XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX e XXX sopra generalizzato;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX a favore di XXX, sede XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, XXX e XXX sopra generalizzati.
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio XXX del XXX a favore di XXX, domicilio eletto presso XXX, XXX, contro XXX sopra generalizzata.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3.4

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦



QUESITO N. 3.5

STIMI IL CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO PER OGNI IMMOBILE STAGGITO

Le unità immobiliari risultano ad oggi occupate.

Si stima che il canone mensile di locazione, calcolato a libero mercato, si attesti intorno ai
 $427,00 \text{ mq} \times 4 \text{ €/mq} = 1.708,00 \text{ €}$

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona

“R1/Extraurbana/Zona Agricola” disponibili soltanto per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo normale, tra 400,00 €/mq e 600 €/mq.

I valori estratti dalla Banca Dati del “Borsino Immobiliare”, sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona “Agricola” per similari ville villini, tra i 401,00 €/mq ed i 800,00 €/mq, e per abitazioni in stabili di qualità superiore alla media, tra 455,00 €/mq ed i 909,00 €/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale, in particolare relativamente alle compravendite di edifici nuovi ricostruiti post-sisma.

Per reperire i dati delle suddette transazioni, sono state effettuate ricerche presso agenzie immobiliari locali e attraverso la consultazione di recenti atti di compravendita, al fine di ottenere comparabili adeguati, che confermano i valori riportati di seguito.



Sono emersi dati in una forbice dai 900,00 €/mq e 1.200,00 €/mq, ben al di sotto del costo di costruzione.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, e che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:

LOTTO 1: Intera proprietà relativa a villa con sviluppo su tre piani fuori terra, posta nel comune di Mirandola (MO), Via San Martino Carano n. 98.

• **Sub 39 – Abitazione al piano terra - primo:**

Circa mq. 427,00 x € 1.200,00/mq. = € 512.400,00

Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:

€ 512.400,00 – 10 % = € 461.160,00

Arrotondato a **€ 461.000,00**
(Euro Quattrocentosessantunomila/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

° ° ° ° °



- **LOTTO 2: Intera proprietà relativa a unità collabenti (ruderi), poste nel comune di Mirandola (MO), Via Prati snc.**

QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà relativa a unità collabenti (ruderi), poste nel comune di Mirandola (MO), Via Prati snc.

DESCRIZIONE CATASTALE

Intera proprietà riguardante unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all’Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Mirandola (MO) intestati:

1. XXX nata a XXX il XXX, CF: XXX

Proprietà di 1/1 in regime di bene personale.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
106	17	6	Via Prati snc	T	F/2	-	-	€ -
106	17	3	Via Prati snc	T-1	F/2	-	-	€ -

Nell’elaborato planimetrico a firma del Geom. XXX, con Prot. n. XXX del XXX, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

Sub. 8: CORTE - BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 6 E 7.

CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l’area su cui insistono i fabbricati identificata dal mappale 17, confina a Nord con Via Prati, a Est, Sud e ad Ovest con il mappale 21, salvo altri e più precisi confini.



I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. XXX ad eccezione dell'unità al punto 34) del Pignoramento: "BCNC sub.8 – Corte comune ai sub 6 e 7" indicata erroneamente al foglio 107 anziché al foglio 106.

Essendo la suddetta unità Bene Comune Non Censibile relativo alle due UIU principali già pignorate, il pignoramento si <<estende ai frutti, agli accessori e alle pertinenze della cosa pignorata (v. art. 818, primo comma), a tutte quelle «utilità» della cosa stessa che ne completano il valore economico>> art. 2912 c.c.

DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Mirandola (MO), Via Prati snc, è posto in zona periferica prettamente agricola, a circa 2 km dal centro, discretamente comodo a servizi ed infrastrutture.

Originariamente edificato in muratura portante, a seguito di gravi danni riportati durante il sisma del 2012, è stato quasi totalmente demolito

Il lotto è accessibile direttamente da via Prati, privo di recinzione.

o o o o o

PROVENIENZA

a) XXX nata a XXX il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietaria per la quota di 1/3 di proprietà e XXX nata a XXX il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietaria per la quota di 1/3 di proprietà e XXX nata a XXX il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietaria per la quota di 1/3 di proprietà in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata all'Ufficio del registro di XXX in data XXX al numero XXX trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX, in morte di XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale: XXX deceduto in data XXX;

secondo certificato di denunciata successione testamentaria registrata all'Ufficio del registro di XXX in data XXX al numero XXX trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX, in morte di XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale: G XXX Z deceduto in data



XXX; eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Modena in data XXX ai numeri XXX;

b) XXX nato a XXX il XXX, codice fiscale: XXX divenne proprietario giusti titoli anteriori al ventennio.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

o o o o o

QUESITO N. 2.1

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Mirandola (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

Il fabbricato è stato parzialmente demolito in seguito ai danni del sisma del 2012 e successivamente è stata fatta richiesta per la ricostruzione in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta di Contributo alla Ricostruzione Regione E. R., presentata in data XXX, prot. XXX per: MUDE SISMA 2012 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELOCALIZZATA DI UN' ABITAZIONE. (RIF. PRATICA N. XXX) di immobile posto in VIA PRATI 15;
- Assegnazione contributi di ricostruzione Ordinanza n. XXX del XXX e parere positivo in merito all'assegnazione dei contributi Prot. XXX del XXX per € XXX (a fronte di opere preventivate in € XXX);
- Permesso di costruire del XXX, Prot. N XXX e successive integrazioni prot. n. XXX 2 del XXX, prot. n. XXX del XXX ,prot. n. XXX del XXX, prot. n. XXX del XXX, prot. n. XXX del XXX, per MUDE SISMA 2012 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELOCALIZZATA DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE A DUE UNITA' ABITATIVE (RIF. PRATICA N. XXX), con



demolizione in VIA PRATI N. 15 – 17 al FOGLIO 106 MAPPALE 17 SUBALTERNO 6, 7 e ricostruzione in via San Martino Carano al FOGLIO 107 MAPPALE 95 – 96 – 97 – 103;

- Proroga termine lavori alla data del XXX, del XXX;
- Comunicazione scadenza termini alla data del 30/11/2025 con impegno a depositare entro e non oltre il 30/04/2024 del primo SAL, pena la revoca del contributo.

Si evidenzia che la ricostruzione dell'immobile in oggetto è legata ad una de-localizzazione in diversa area, non pignorata (confinante con l'immobile del Lotto 1.1), oltre a diversa tipologia e volumetria del fabbricato.

OPERE ABUSIVE

Precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

Il consulente, in fase di sopralluogo, non ha potuto accedere alla porzione del fabbricato poiché giudicata pericolante.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3.1

STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano libere e non abitabili.

REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati risultano non coniugati.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦



QUESITO N. 3.2

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.3

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A CARICO DELLA PROCEDURA

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXX a favore di XXX sede in XXX ,domicilio ipotecario eletto XXX, XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX, XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX e XXX sopra generalizzato;
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX per Euro XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro XXX a favore di XXX sede in XXX ,domicilio ipotecario eletto XXX, XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX, XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX e XXX sopra generalizzato;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX a favore di XXX, sede XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, XXX e XXX sopra generalizzati.



- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del XXX - Registro Particolare XXX Registro Generale XXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio XXX del XXX a favore di XXX, domicilio eletto presso XXX, XXX, contro XXX sopra generalizzata.
- Concessione a garanzia di debito trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX a favore XXX sede in XXX, domicilio ipotecario eletto XXX, XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, XXX sopra generalizzate e XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX;
- Concessione a garanzia di debito trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data XXX ai numeri XXX a favore XXX sede in XXX, domicilio ipotecario eletto XXX, XXX, codice fiscale XXX e contro XXX, XXX sopra generalizzate e XXX, nata a XXX il XXX, codice fiscale XXX.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3.4

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3.5

STIMI IL CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO PER OGNI IMMOBILE STAGGITO

Le unità immobiliari risultano ad oggi libere e non abitabili.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

STIMA

Considerata l'attuale situazione dell'immobile oggetto di stima, prevista la ricostruzione de localizzata in altra area, con erogazione di contributi solo parziale, considerata la comunicazione dell'imminente scadenza termini (alla data del 30/11/2025 con impegno a depositare entro e non oltre il 30/04/2024 del primo SAL, pena la revoca del contributo); l'attuale lotto presenta un valore nullo, in quanto l'eventuale aggiudicatario dovrebbe farsi



carico di elevati oneri di demolizione e bonifica, che sommati ai costi attuali di ricostruzione, non configurerebbero un'operazione economicamente sostenibile e vantaggiosa.

Si ritiene pertanto congruo considerare l'estensione della particella (2.095 mq) e valutarla a terreno agricolo (SEMINATIVO: € 23.400 / Ha), al netto degli oneri di demolizione e bonifica dei fabbricati ancora presenti.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:

LOTTO 2: Intera proprietà relativa a unità collabenti (ruderi), poste nel comune di Mirandola (MO), Via Prati snc.

• **Sub 3 e 6 – Fabbricati collabenti (area particella 17):**

Circa mq. 2.095,00 x € 2,34/mq. = € 4.902,30

Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:

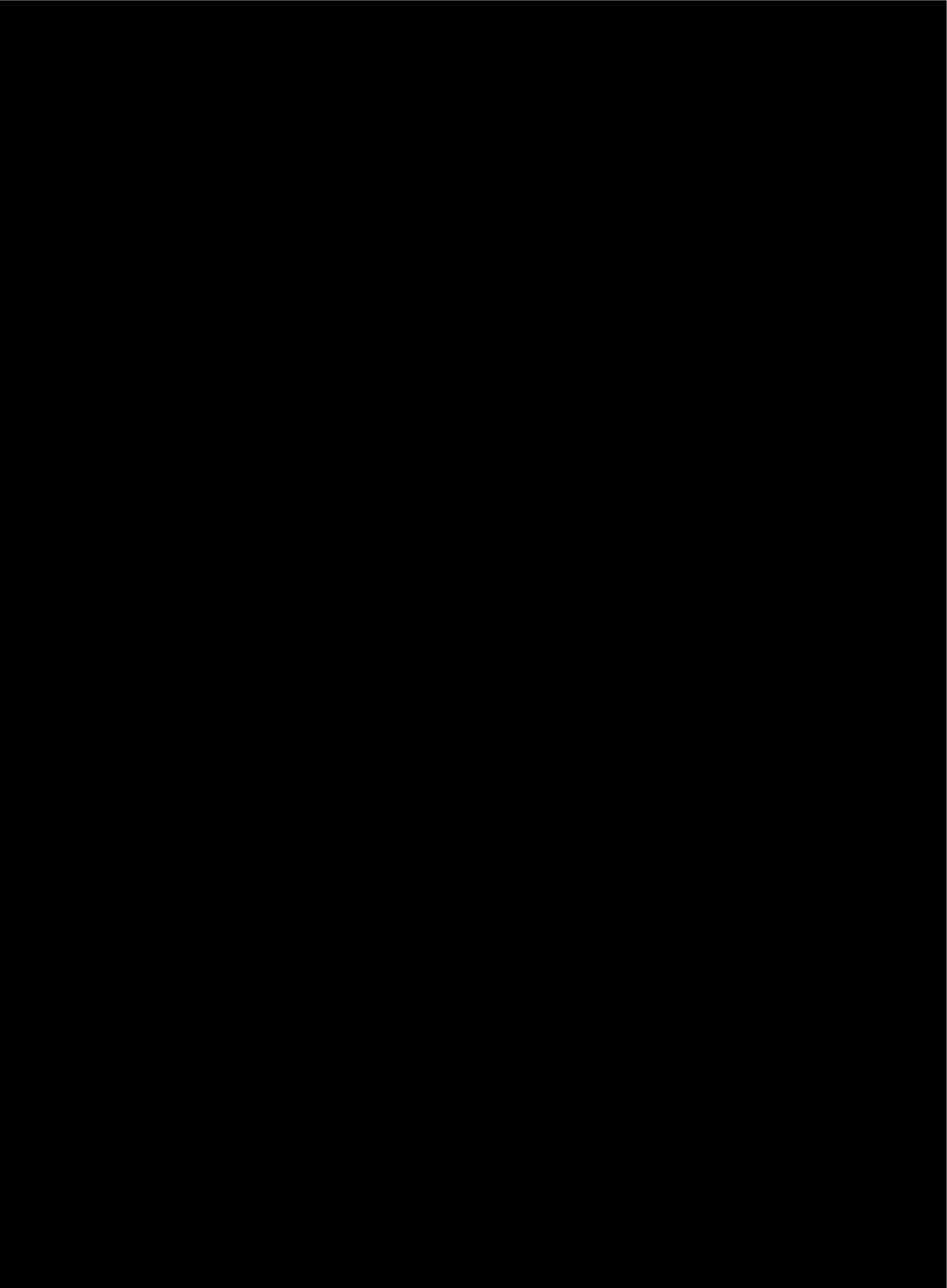
€ 4.902,30 – 10 % = € 4.412,07

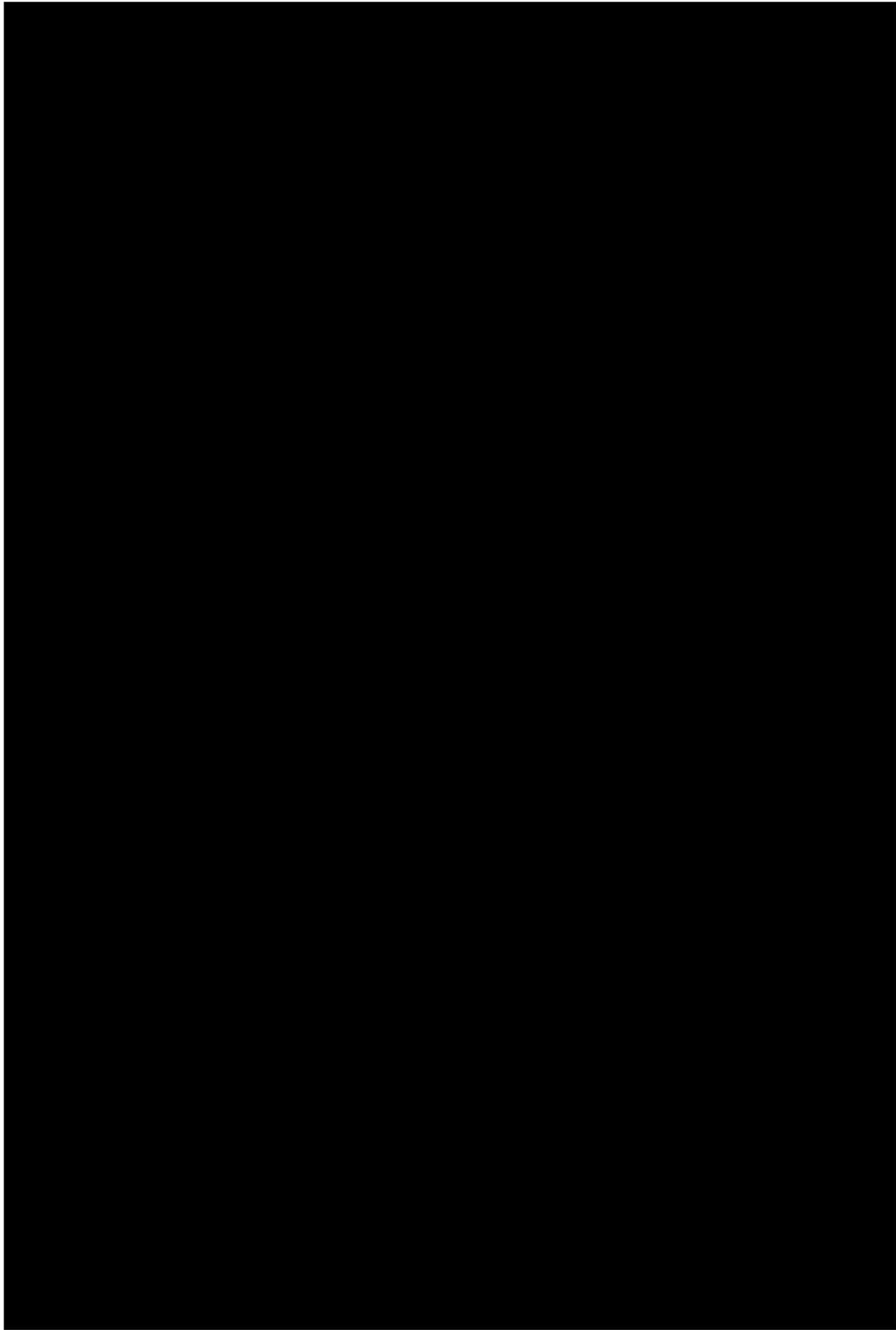
Arrotondato a **€ 4.000,00**
(Euro Quattromila/00)

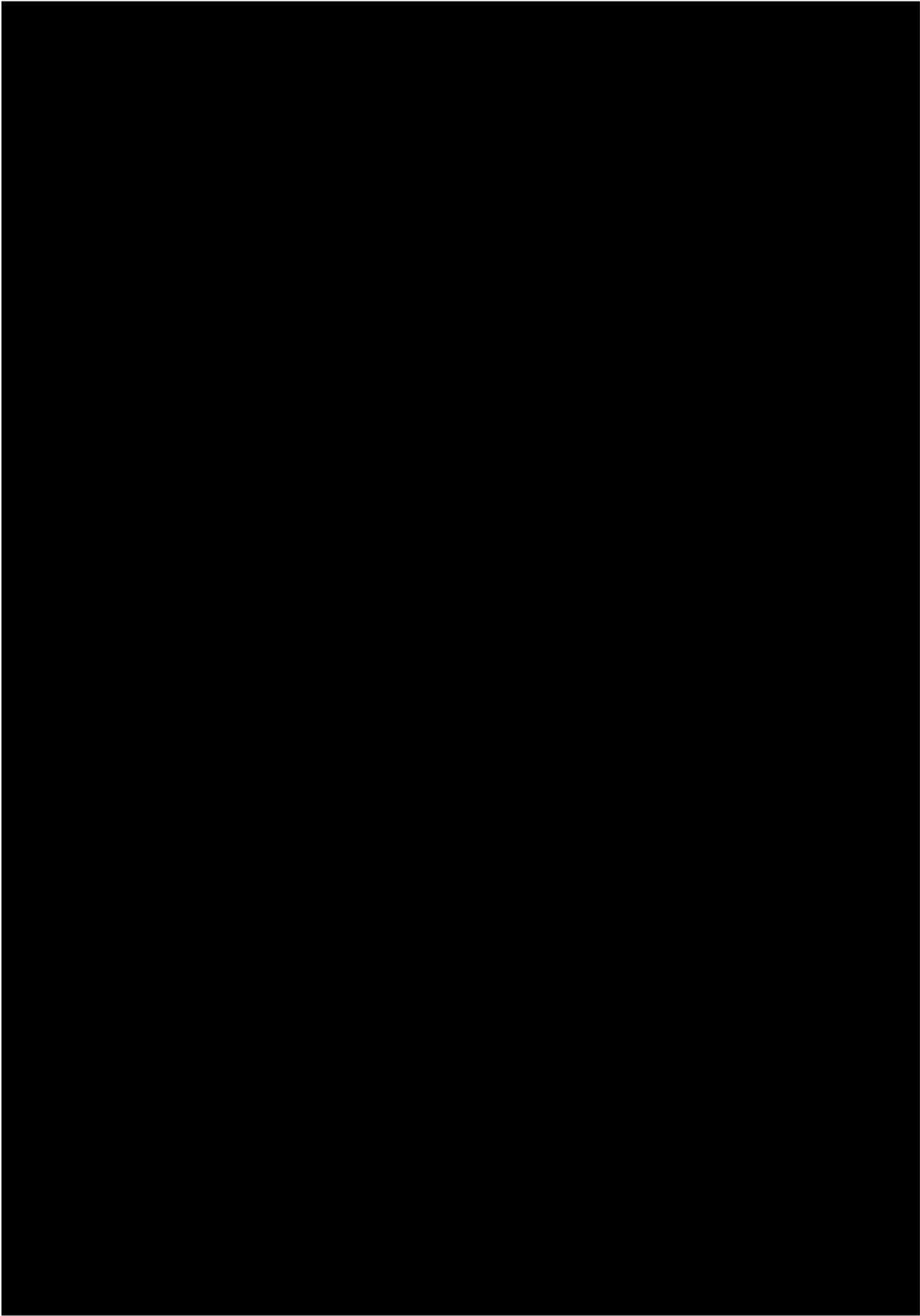
Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

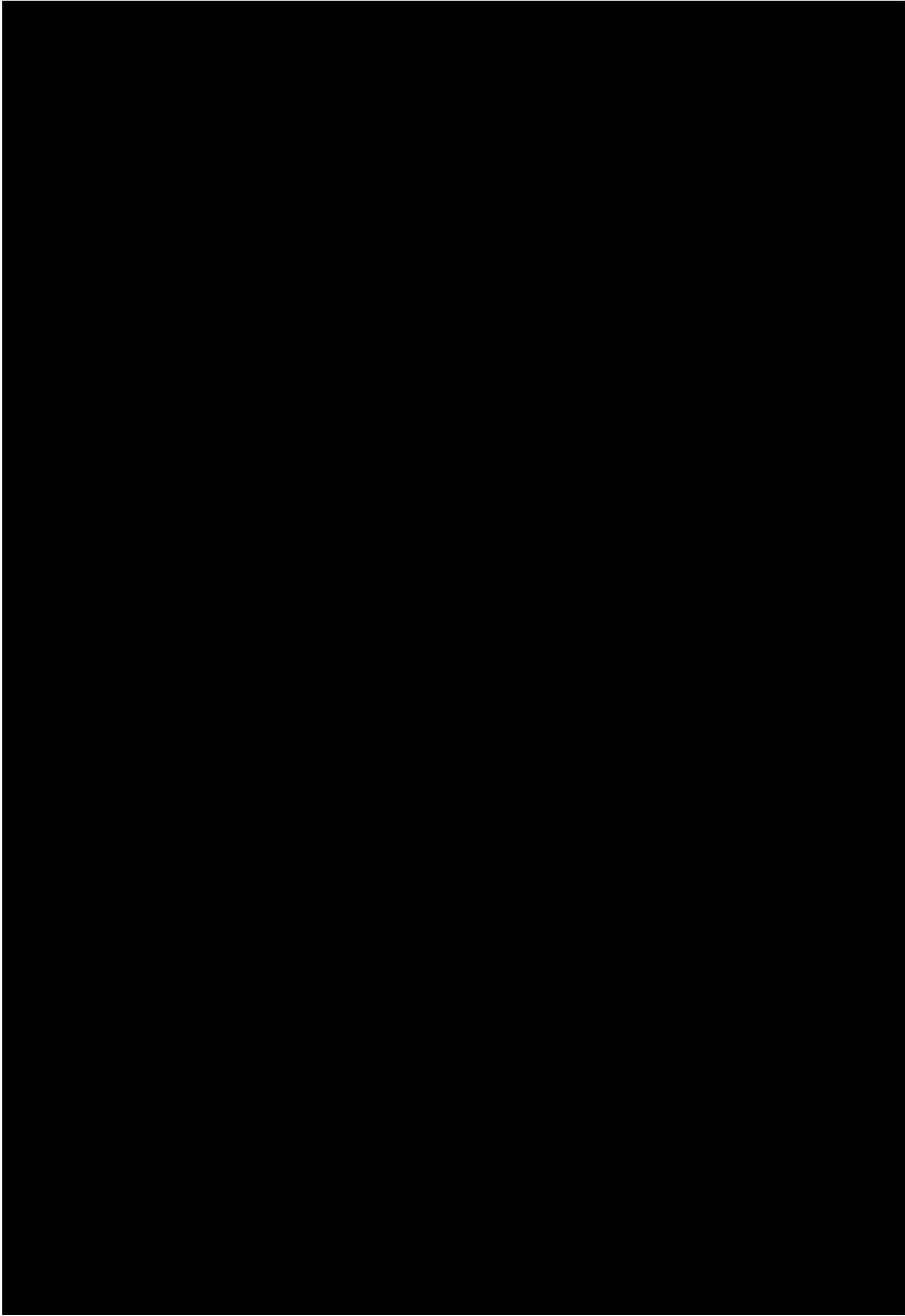
◦ ◦ ◦ ◦ ◦

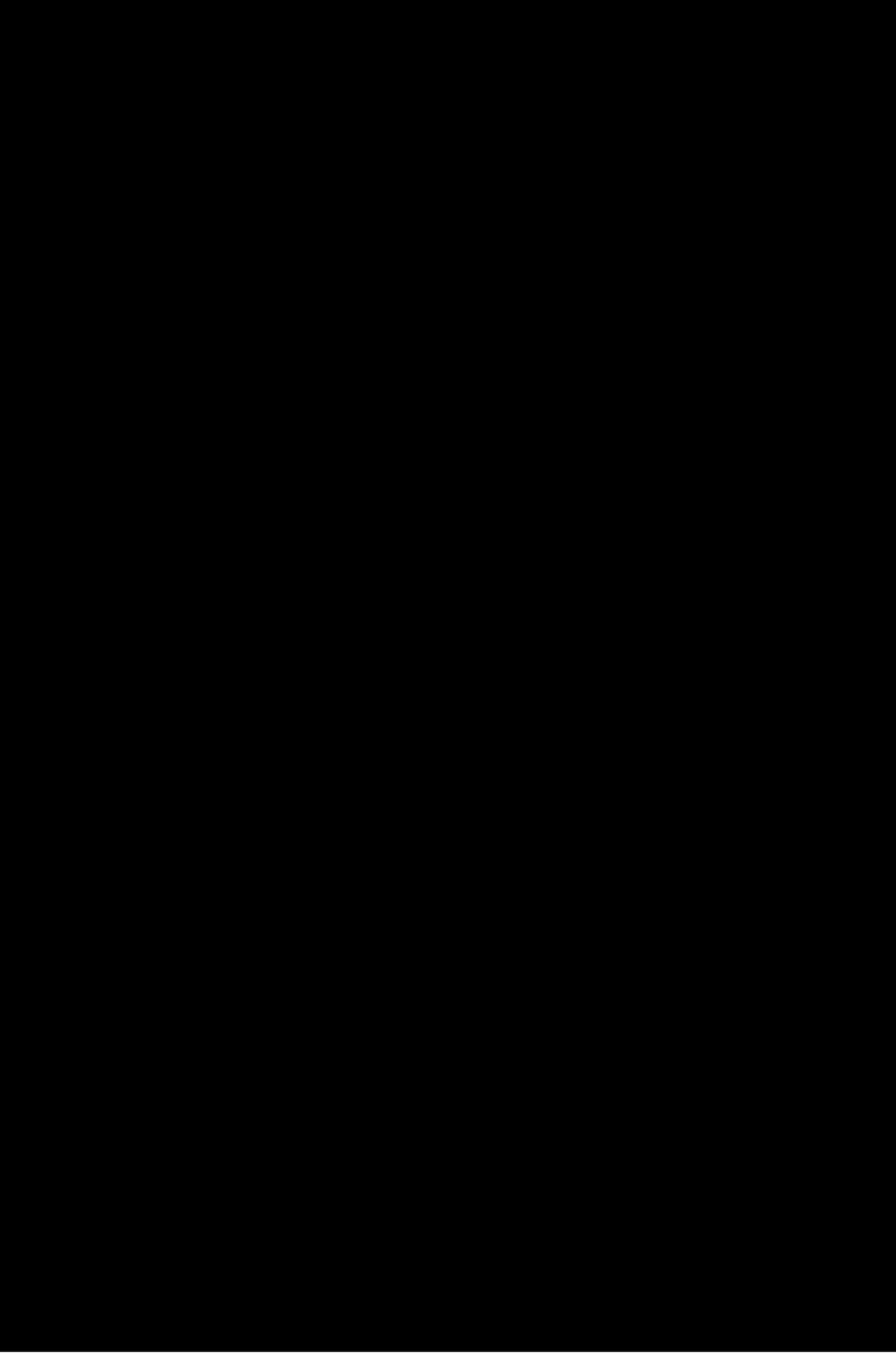


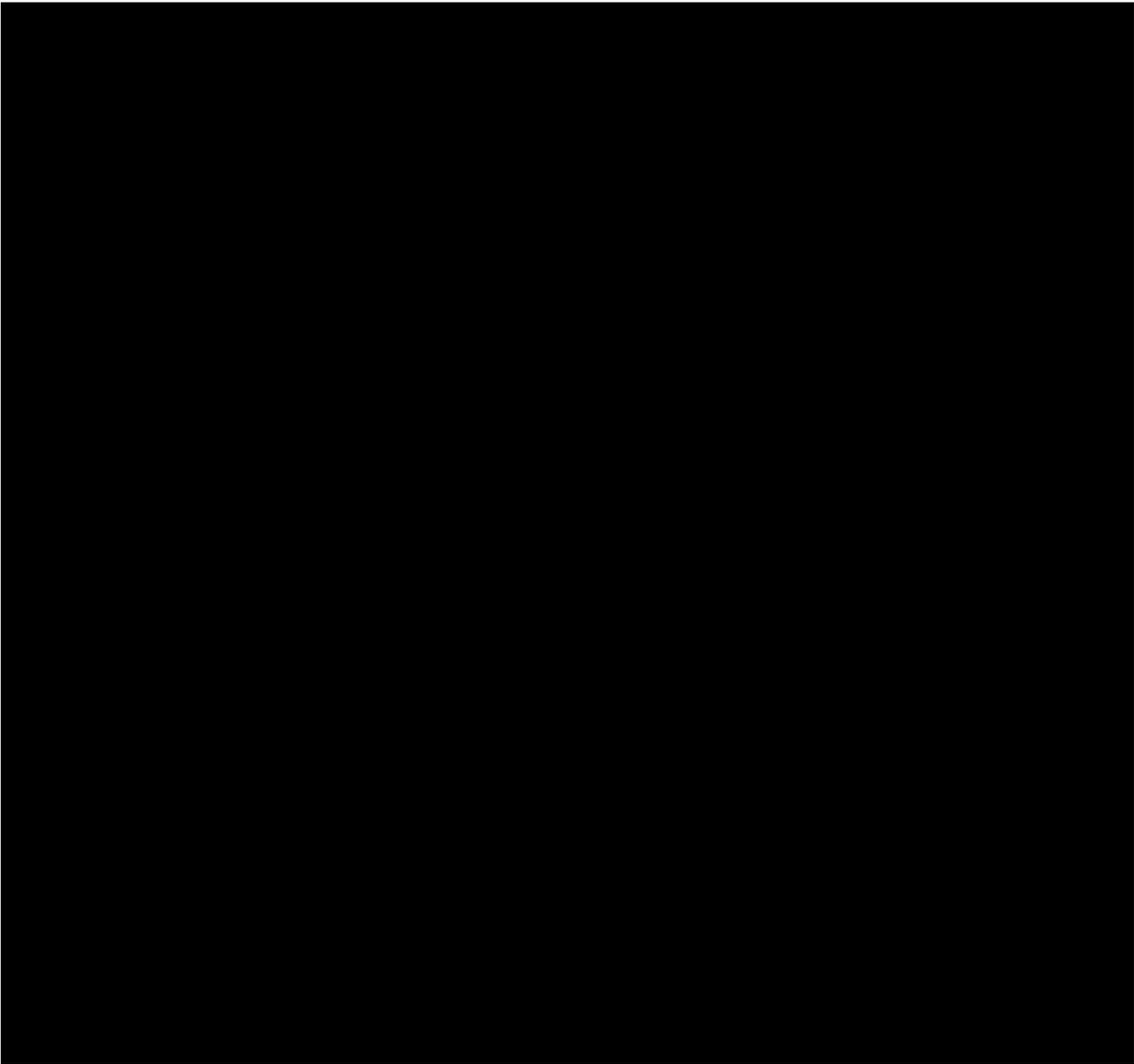






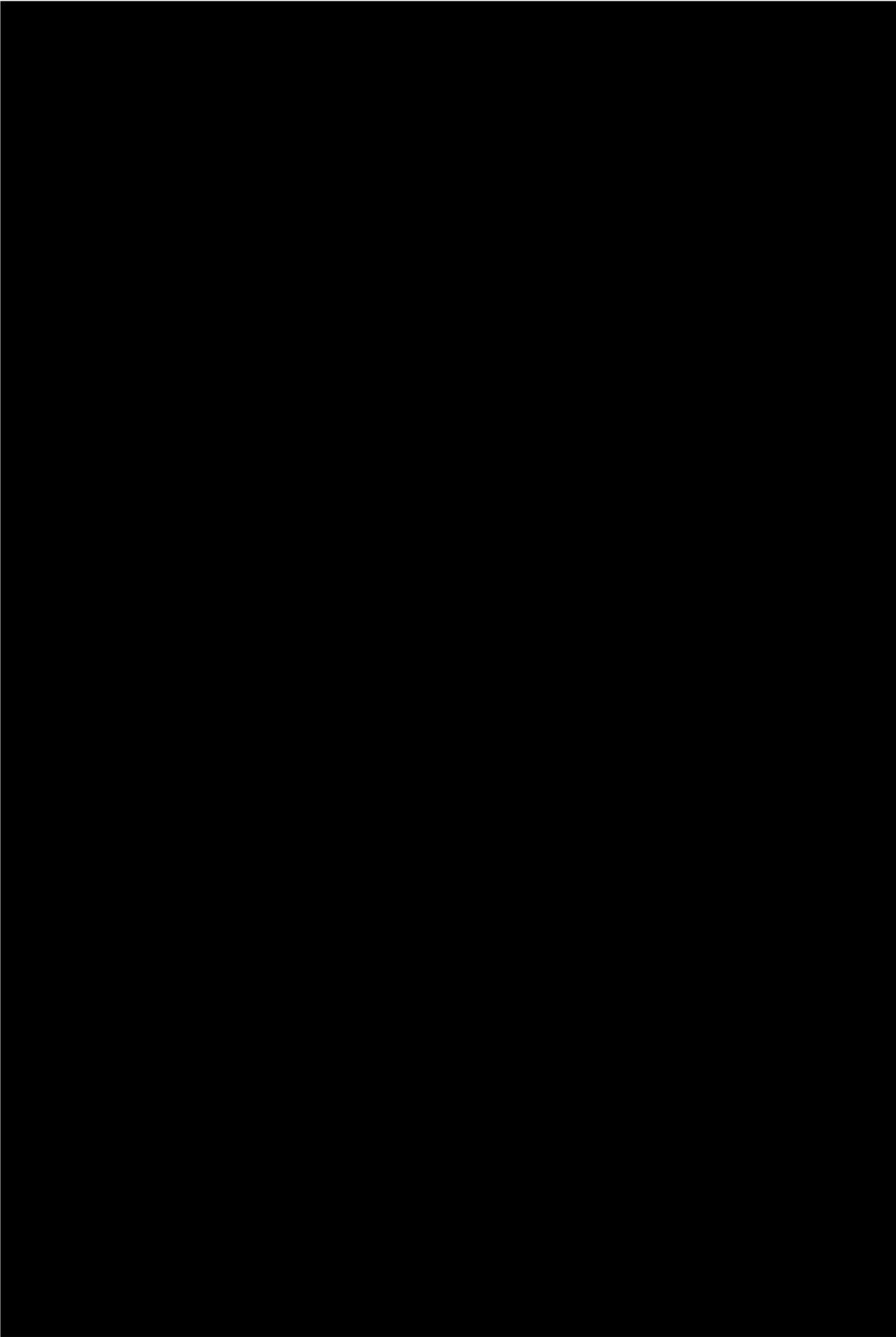


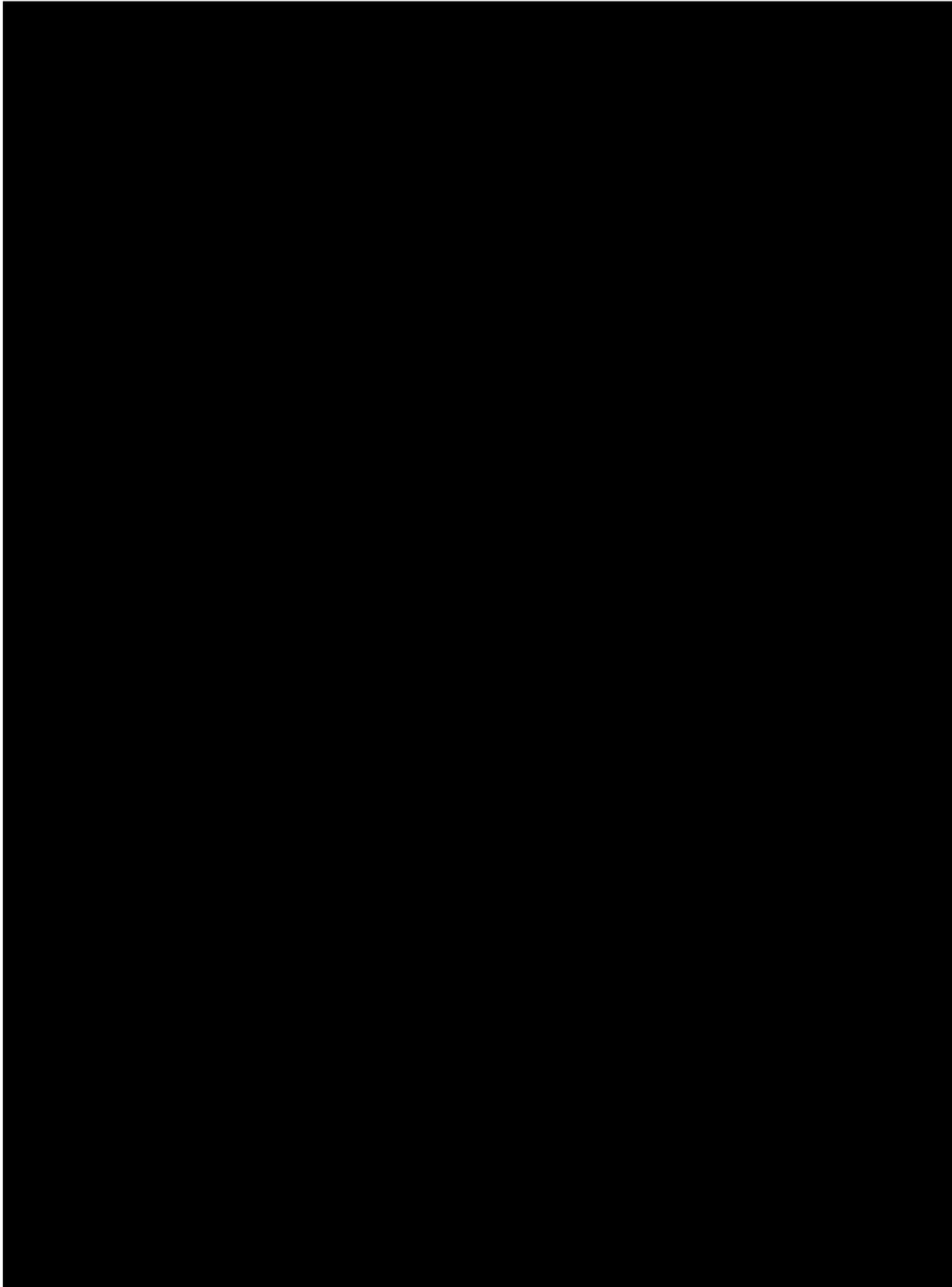


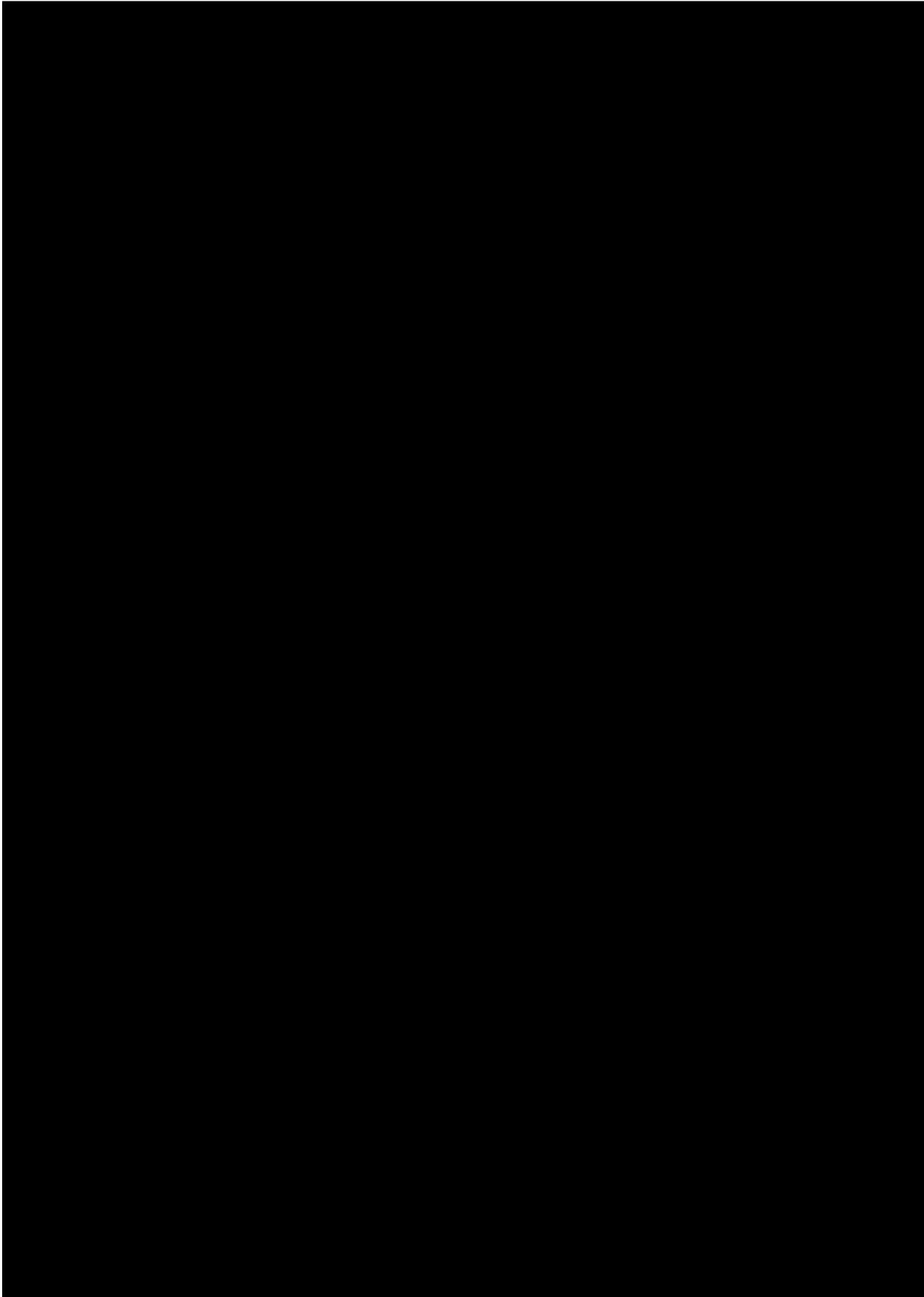


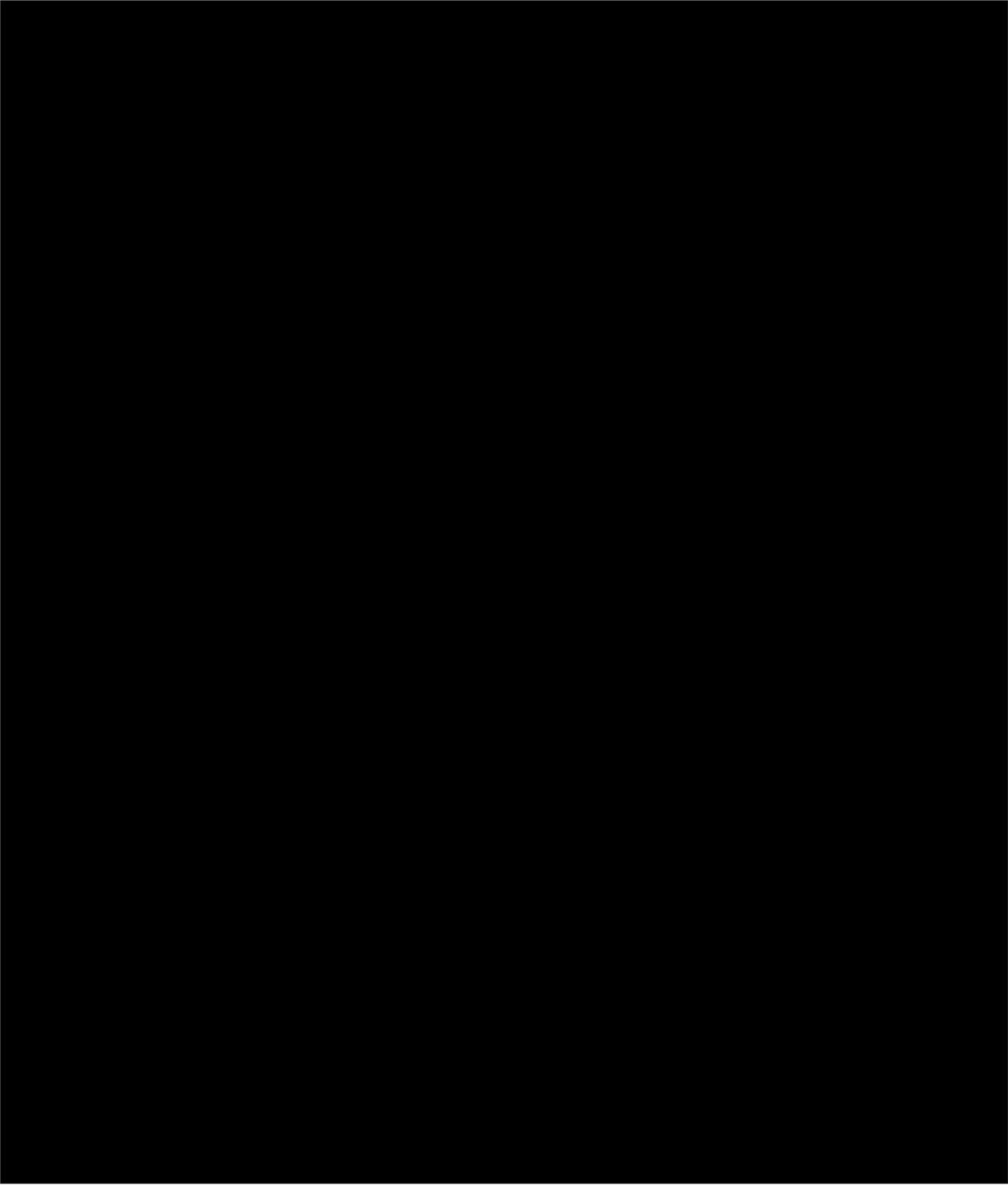
o o o o o

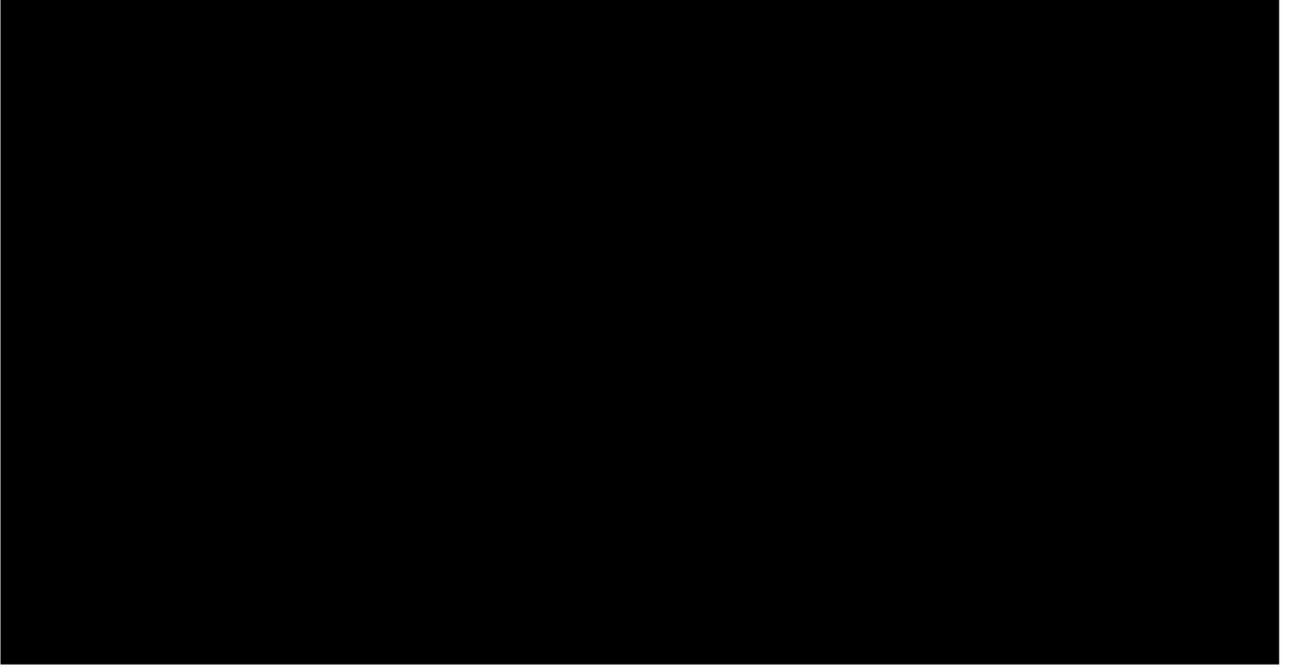






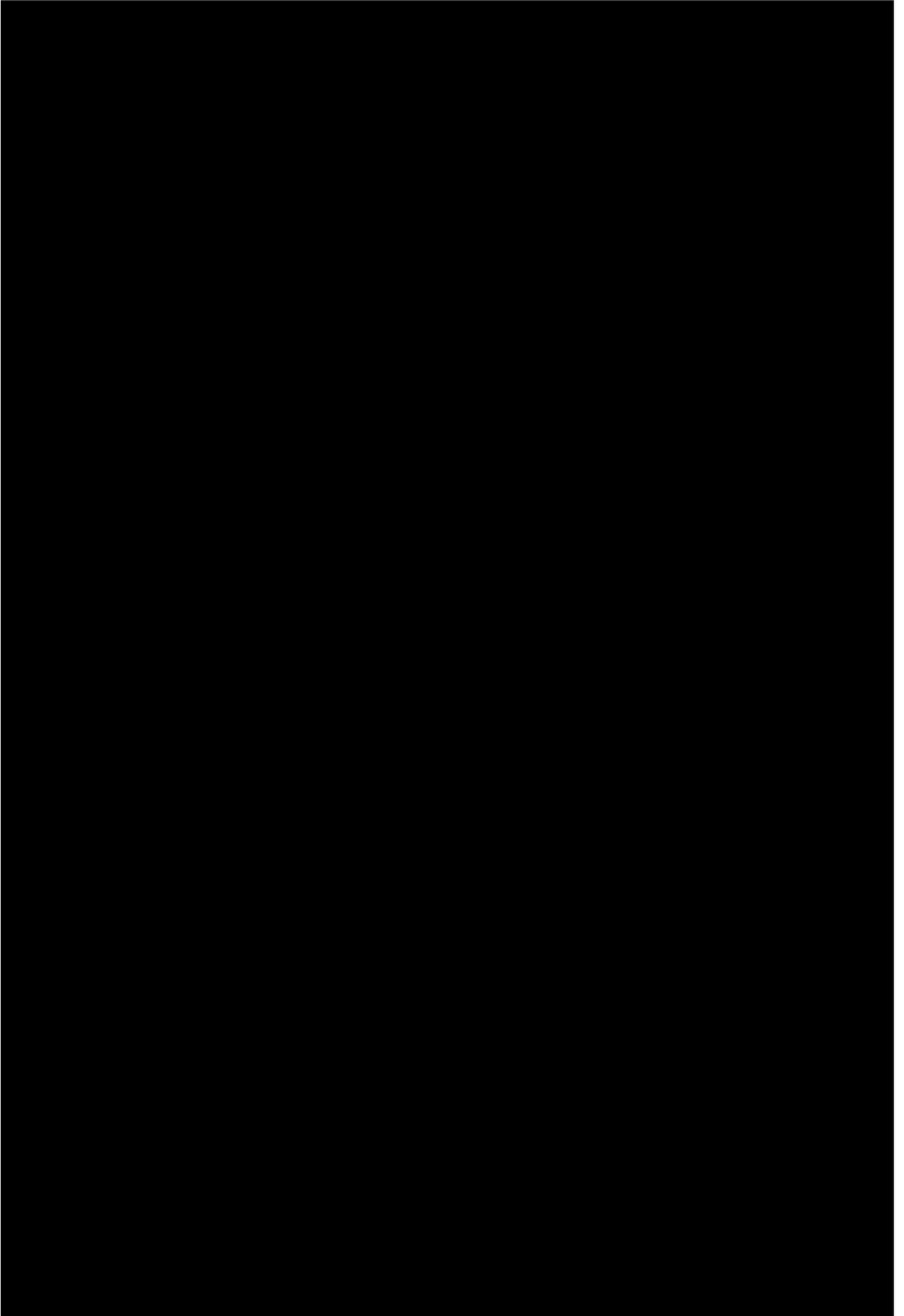


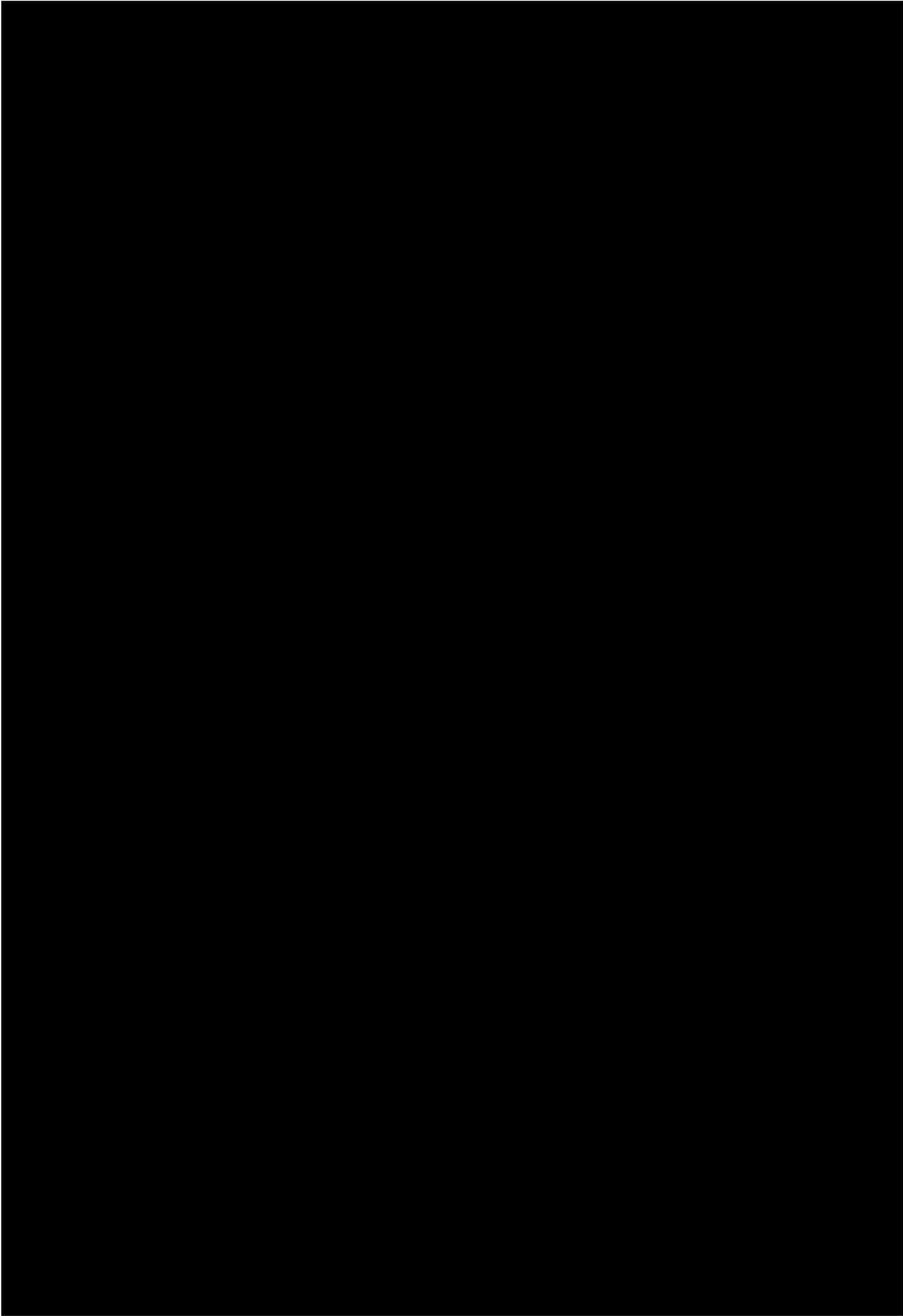


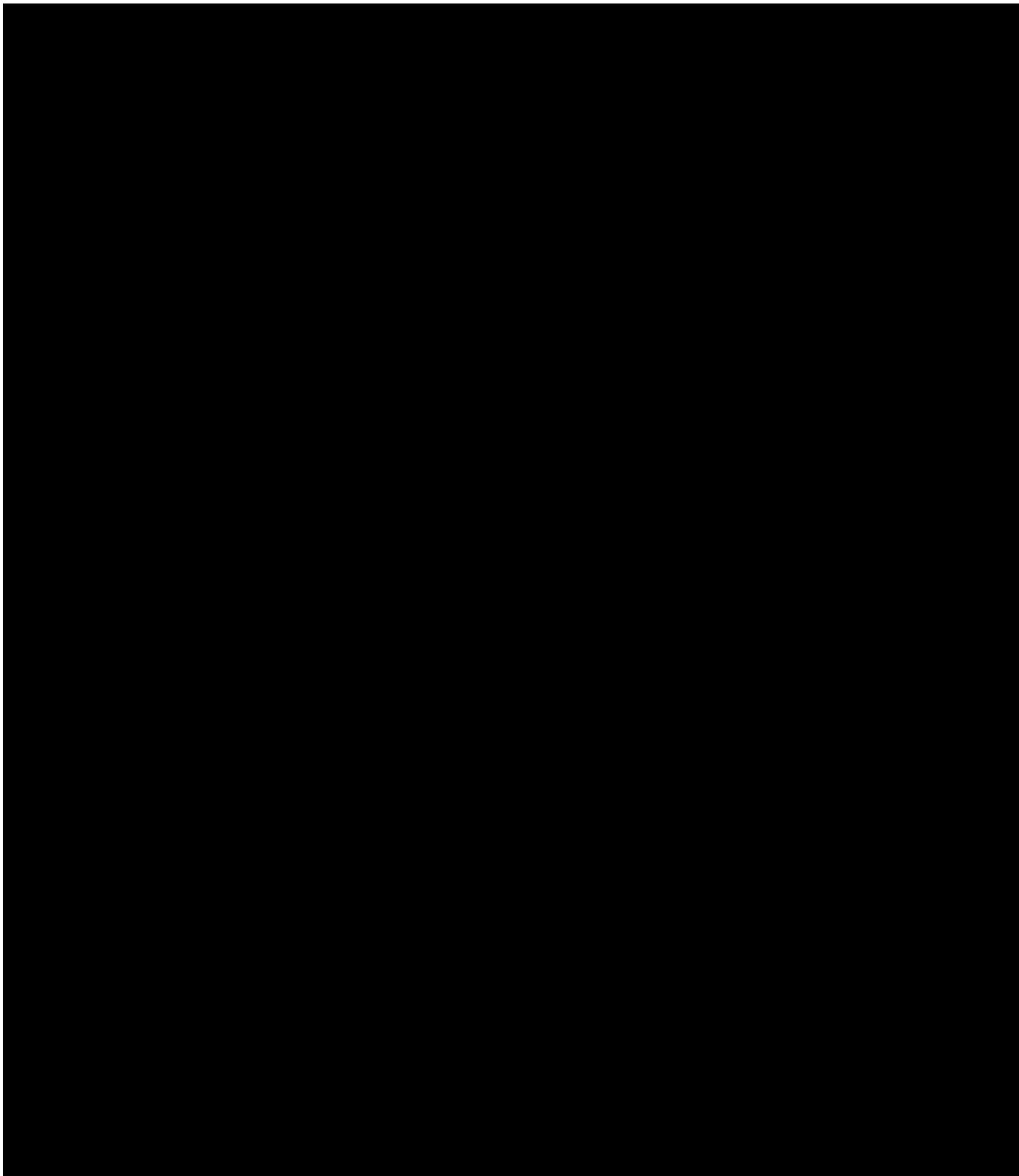


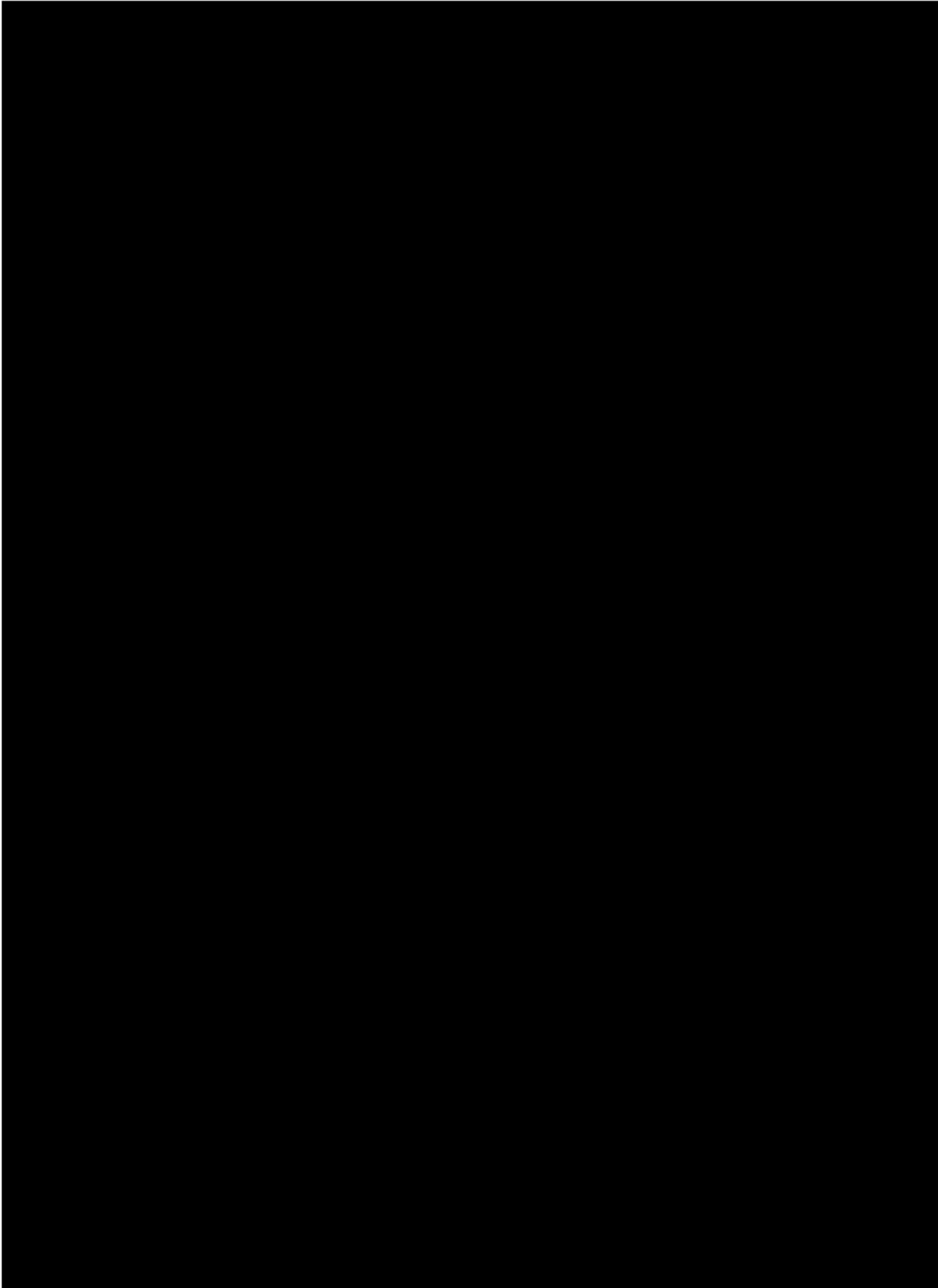
o o o o o

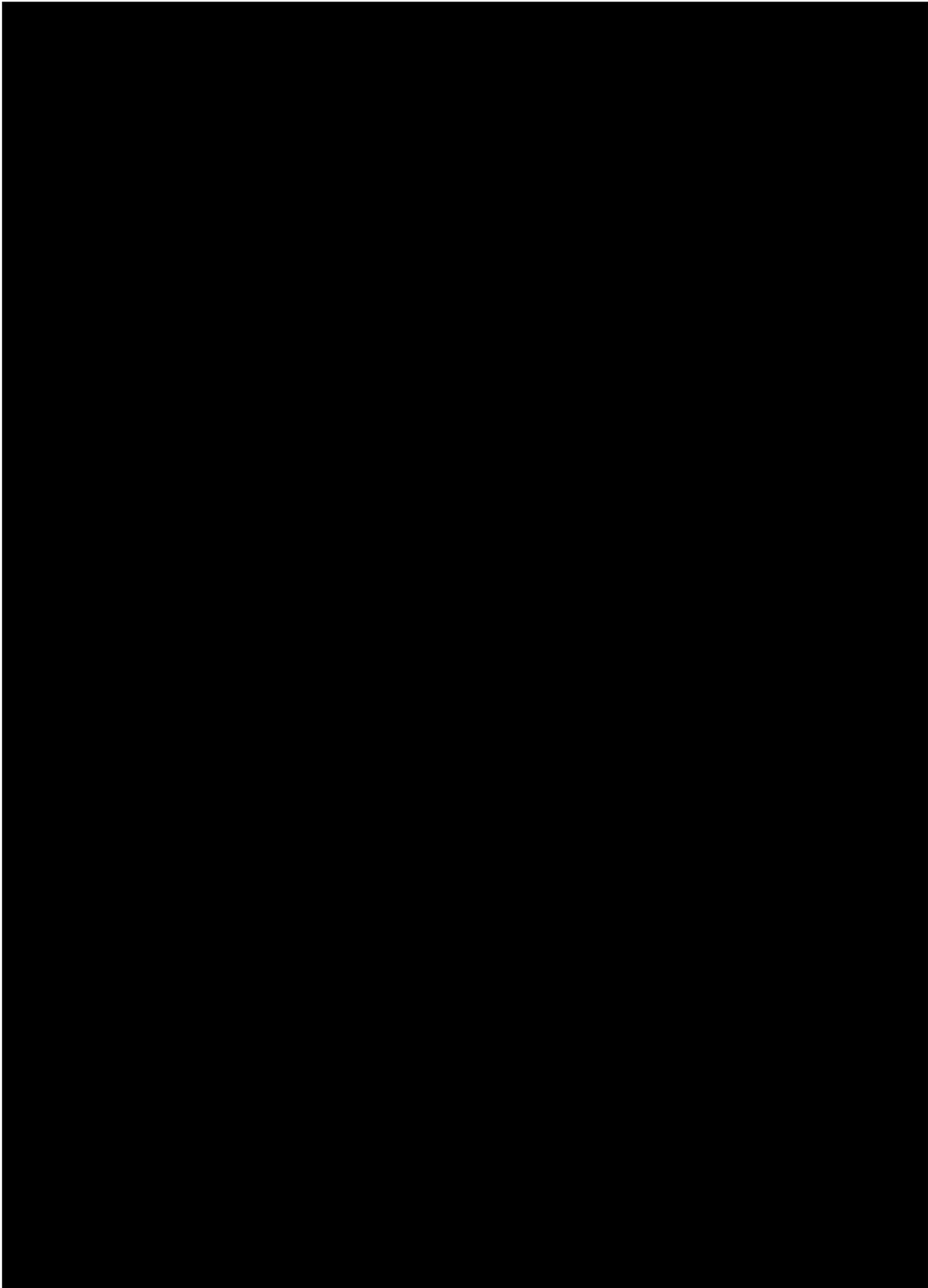


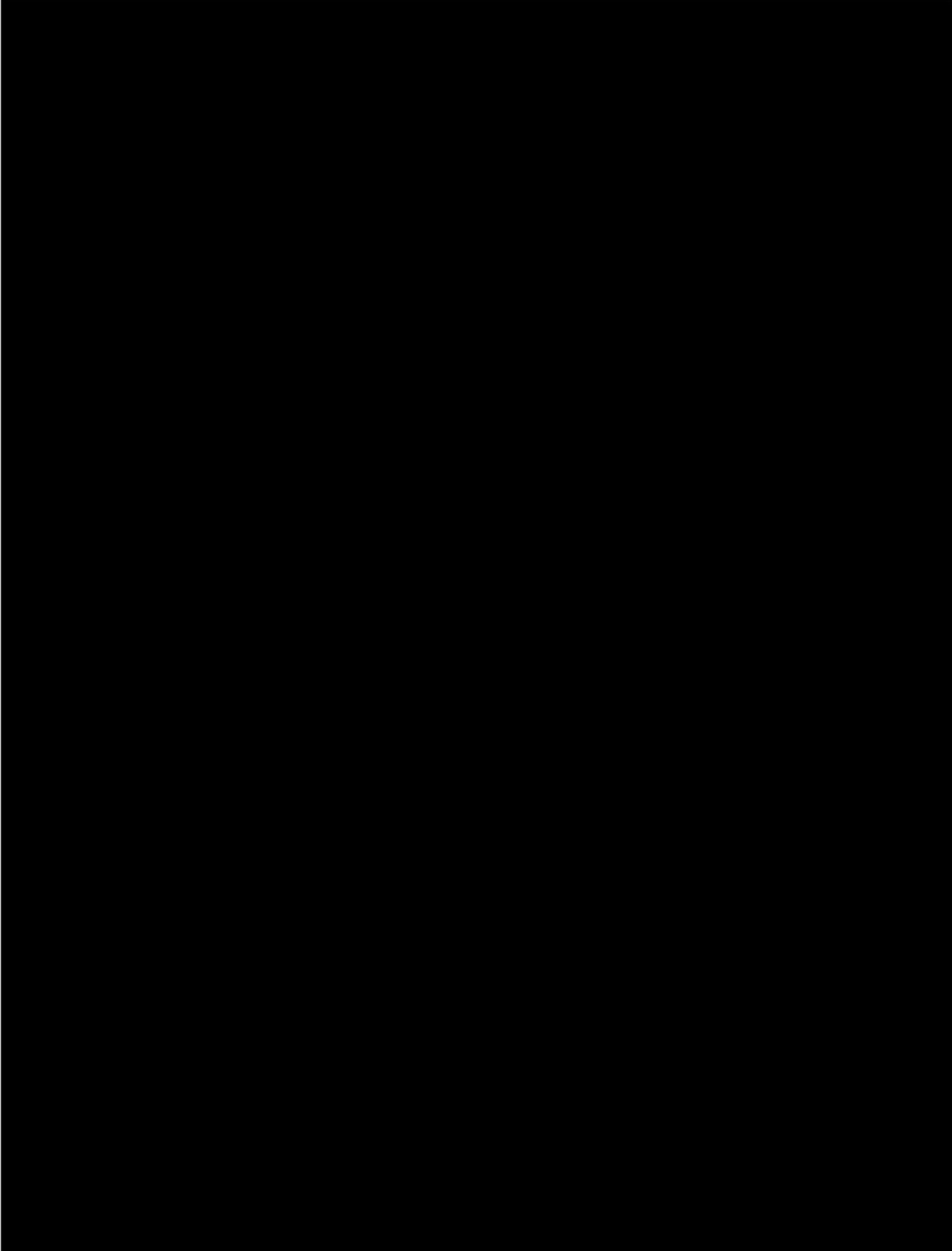






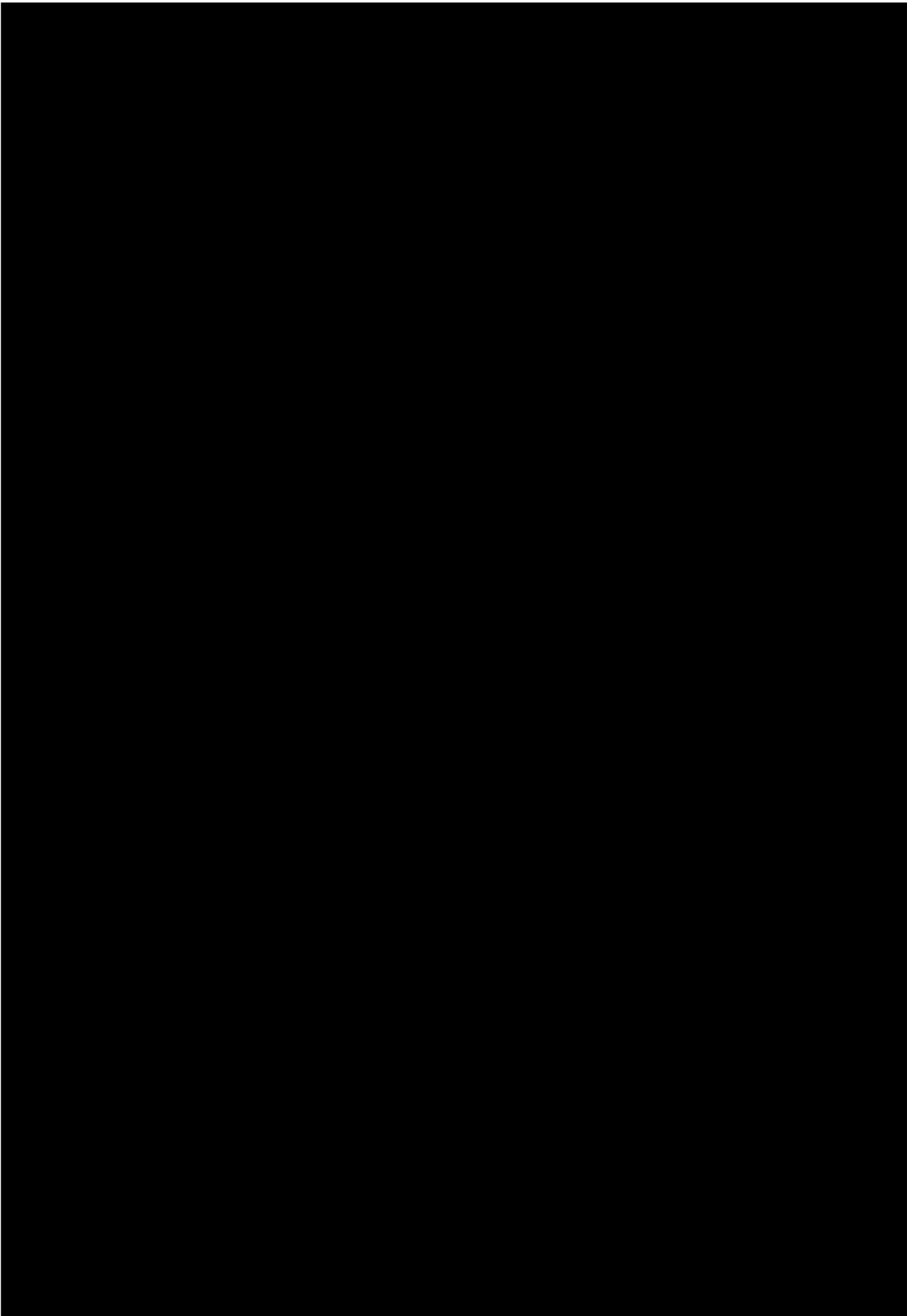


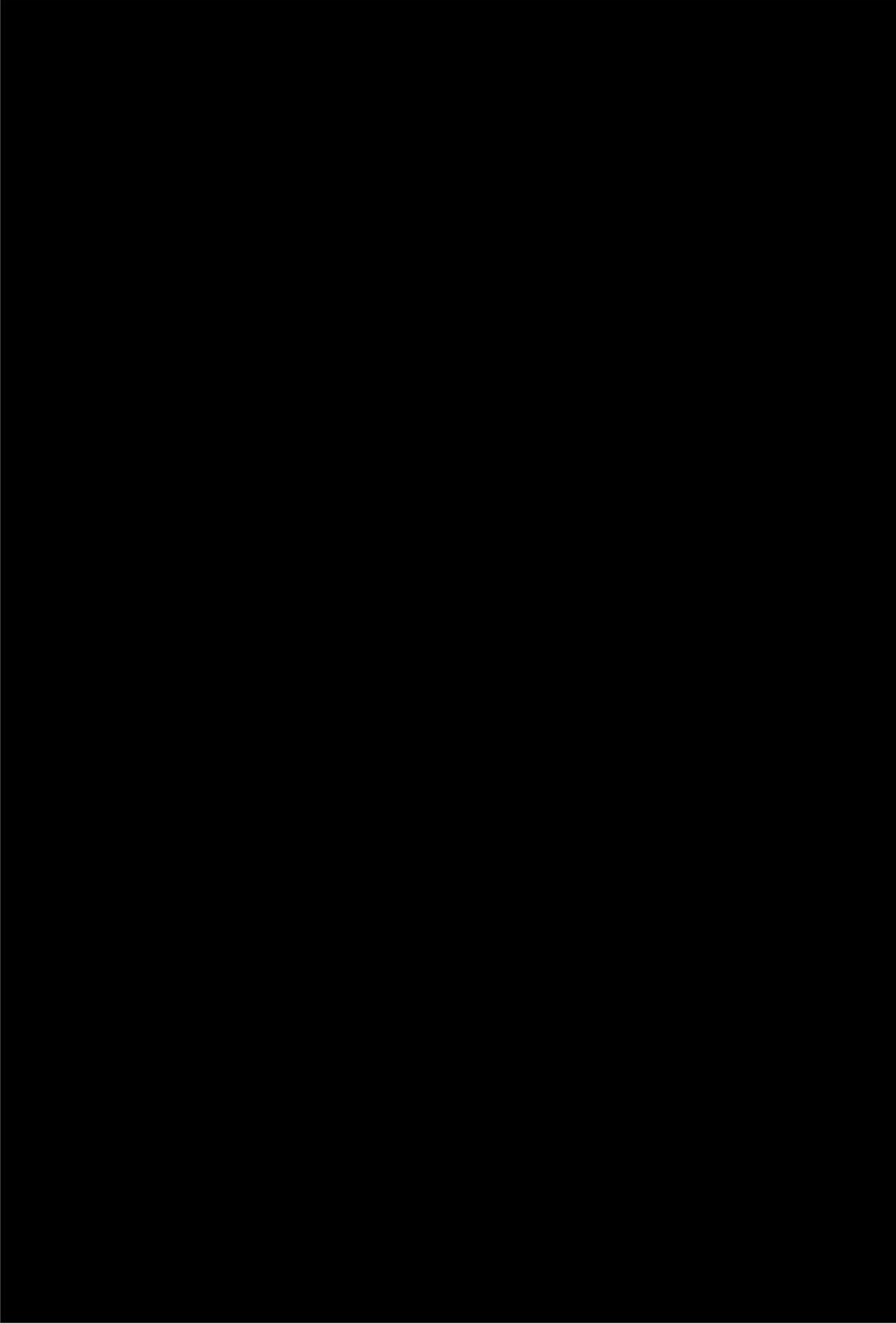


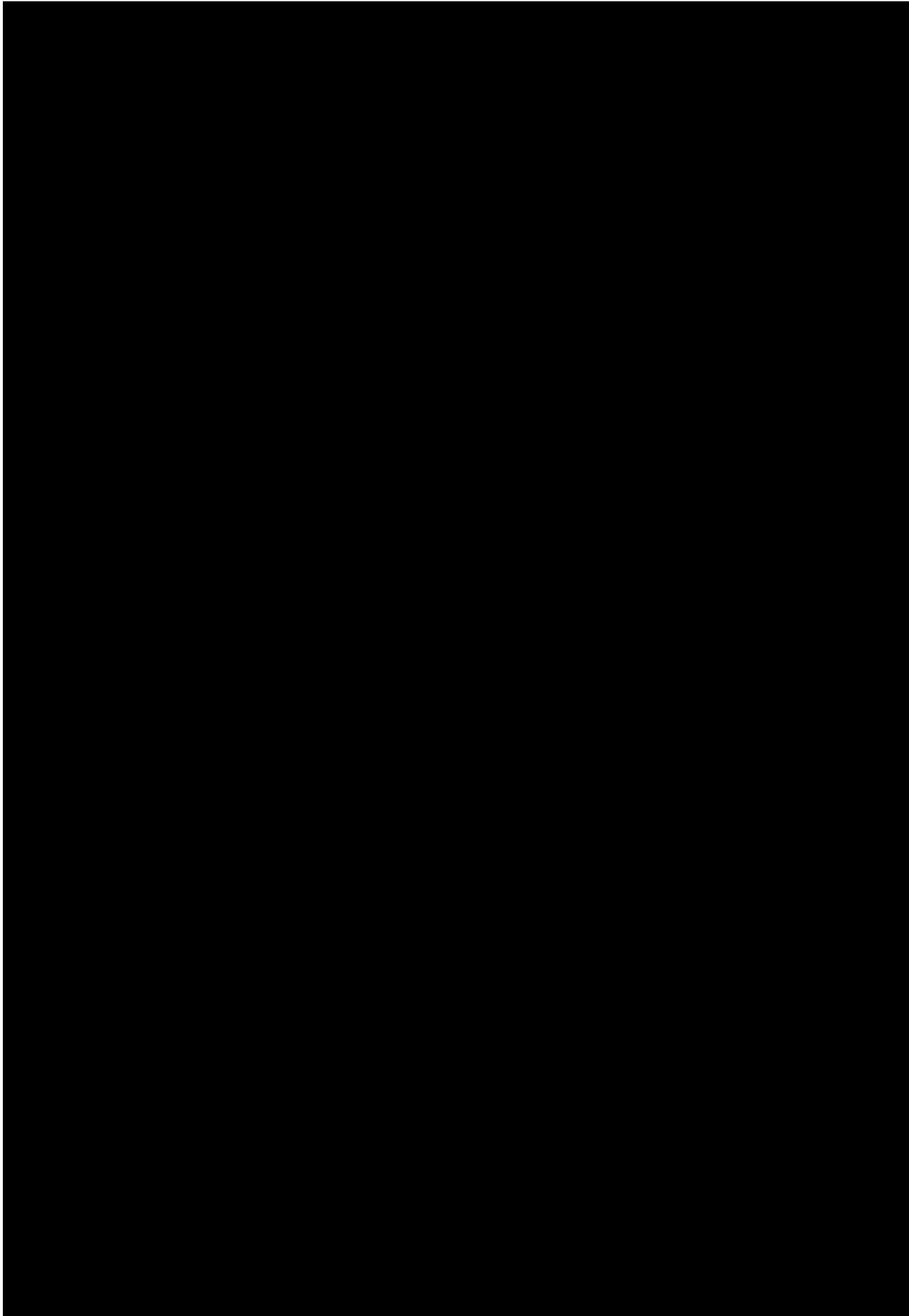


o o o o o











o o o o o



RIEPILOGO:

LOTTO 1: Intera proprietà relativa a villa con sviluppo su tre piani fuori terra, posta nel comune di Mirandola (MO), Via San Martino Carano n. 98:

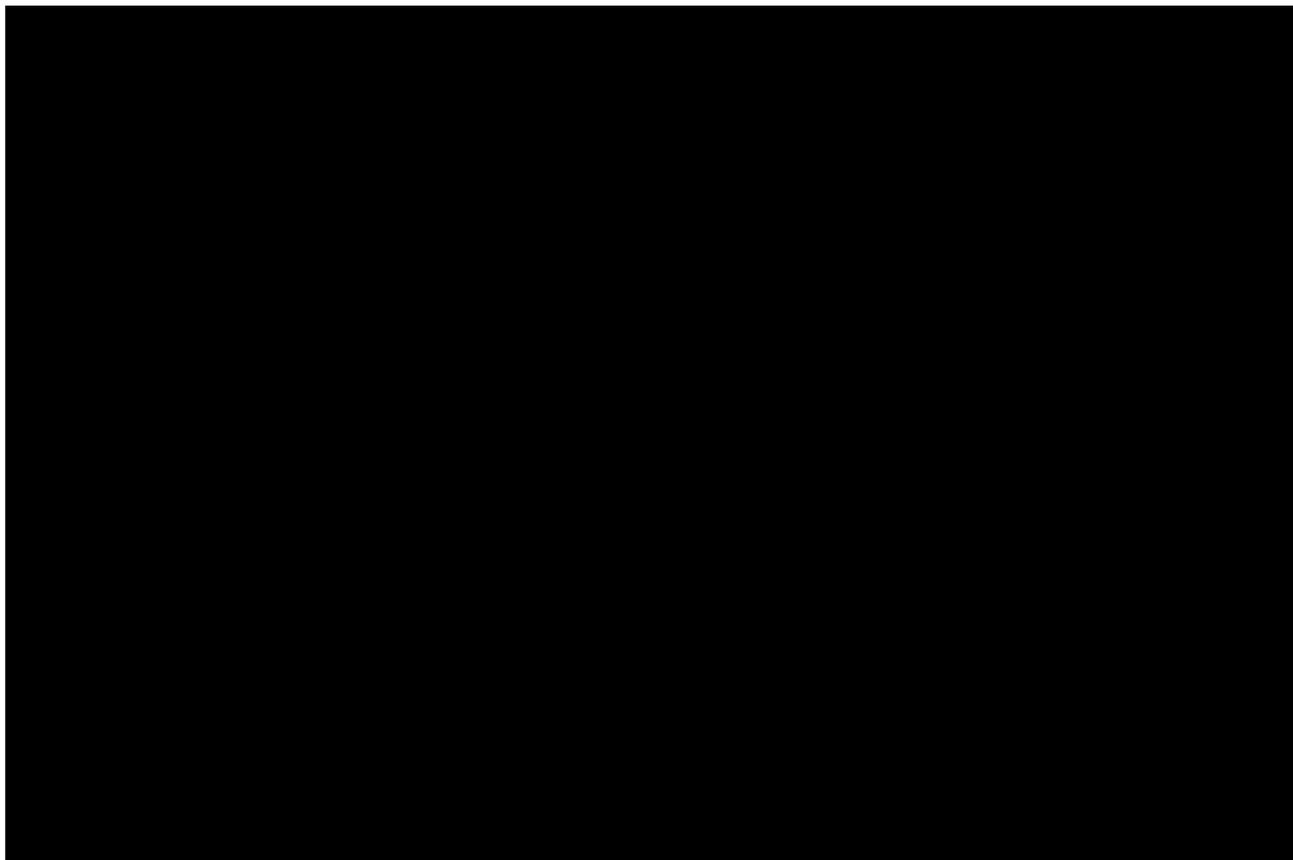
€ 461.000,00

(Euro Quattrocentosessantunomila/00)

LOTTO 2: Intera proprietà relativa a unità collabenti (ruderi), poste nel comune di Mirandola (MO), Via Prati snc:

€ 4.000,00

(Euro Quattromila/00)



o o o o o



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 18 Giugno 2024.

Il CTU

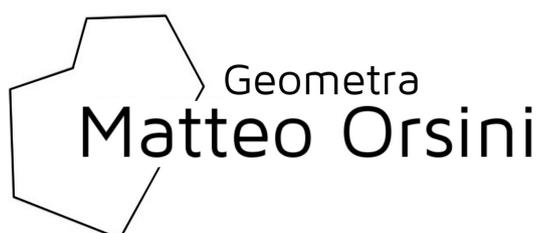
Geom. Matteo Orsini

Allegati:

documentazione catastale;

documentazione comunale;

documentazione fotografica.



orsinimat@virgilio.it - matteo.orsini@geopec.it
P.iva 03702770367 - C.F. RSNMTT92C16F257L

