

## TRIBUNALE DI MODENA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE **RGE 166/2022**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedura esecutiva contro: ...omissis...

Procedente: ...omissis. rappresentata da ...omissis...

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE PERITALE

Io sottoscritto Daniele Cuoghi, nato a Sassuolo (MO) il 27/06/1974, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n° 656, nominato esperto estimatore nel procedimento menzionato, redige la seguente relazione di stima provvedendo a dare puntuale riscontro ai quesiti formulati di seguito elencati:

**SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE;**

**SEZ. II: QUESITI;**

**PREMESSA**

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

**QUESITO n. 2:** descrizione materiale (sommara 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;

**QUESITO n. 4:** NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO *PRO QUOTA*



## **SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE**

Dalla consultazione della documentazione depositata nel fascicolo telematico si è potuto verificare:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- la corretta (e completa) identificazione catastale del bene pignorato e la perfetta identità tra il bene come descritto nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- che l'immobile pignorato insiste nella circoscrizione del tribunale di Modena;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567.

Si è proceduto all'acquisizione di copia dell'atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (All. C3) e della visura catastale aggiornata all'attualità (All. C1).

Indicazioni dei **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa Montorsi Valentina, Notaio in Formigine, del 23/07/2015 rep.1089/654, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 28/07/2015 al n. 12256 di formalità; **favore:** ...omissis... per 1/2 della piena proprietà; **contro:** ...omissis... per 1/2 della piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Caranci Antonio, Notaio in Reggio Nell'Emilia, del 28/11/2005 rep.32719/5519, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 07/12/2005 al n. 23396 di formalità; **favore:** ...omissis..., ...omissis..., entrambi per 1/2 ciascuno della piena proprietà; **contro:** ...omissis...
- Originariamente beni di proprietà della Società: ...omissis... per essere ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bergonzini Gino, Notaio in



Modena, del 08/04/2002 rep.35202, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 24/04/2002 al n. 8854 di formalità.

Dai controlli effettuati, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 25/09/2023 risulta essere censito:

al catasto **fabbricati** del Comune censuario di SAN PROSPERO (MO):

- Foglio **19** Particella **696** Sub. **16** – **Abitazione civile** – Via Marconi n. 11, Piano 1-3, Consistenza **5 vani**, Categoria **A/2**, Classe 2, Rendita **€ 400,25**;
- Foglio **19** Particella **696** Sub. **7** – **Autorimessa** – Via Marconi n. 11, Piano T, Consistenza **24 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 78,09**.

Elenco **delle iscrizioni e delle trascrizioni** che hanno avuto ad oggetto gli immobili pignorati nel ventennio:

**Ipoteca volontaria n. 9553 del 07/12/2005 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis..., ...omissis..., per Euro 380.000,00 di cui Euro 190.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30, come da atto notarile pubblico a rogito Caranci Antonio, Notaio in Reggio Nell'Emilia, in data 28/11/2005 rep.32720/5520.

**Ipoteca legale n. 4128 del. 03/10/2017 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis...; per Euro 99.915,06 di cui Euro 49.957,53 per capitale, Atto pubblico amministrativo emesso da ...omissis..., in data 02/10/2017 rep.1807/7017.

**Ipoteca legale n. 4426 del 18/10/2017 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis...; per Euro 103.790,92 di cui Euro 51.895,46 per capitale, Atto pubblico amministrativo emesso da ...omissis..., in data 17/10/2017 rep.1736/9517.

**Pignoramento Immobiliare n. 18295 del 02/08/2022 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis...; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Modena, in data 28/06/2022 rep.4325/2022.



Grava su San Prospero Foglio 19 Particella 696 Sub. 16 e Sub. 7.

## **SEZ. II: QUESITI**

### **PREMESSA**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si intende servirsi del metodo detto per comparazione o di confronto di mercato.

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 in considerazione la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. A confronto esaminate fonti quali Valori OMI dell'Agencia del Territorio, FIAIP (con gli opportuni aggiustamenti dettati dalla realtà della zona) e ipotesi di capitalizzazione diretta dei redditi.

I valori che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata.

La valutazione degli immobili è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

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

Oggetto di pignoramento è la piena proprietà per la quota pari a 1/1 degli immobili così censiti:

#### **NCEU di SAN PROSPERO (MO):**

- Foglio **19** Particella **696** Sub. **16** – **Abitazione civile** – Via Marconi n. 11, Piano 1-3, Consistenza **5 vani**, Categoria **A/2**, Classe 2, Rendita **€ 400,25**;
- Foglio **19** Particella **696** Sub. **7** – **Autorimessa** – Via Marconi n. 11, Piano T, Consistenza **24 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 78,09**.

Gli immobili di cui sopra, alla data del 25/09/2023, risultano intestati a:

- \* ...omissis... per la quota pari a **1/1 della piena proprietà**;



Si è provveduto a verificare la corrispondenza tra l'identificazione catastale dei beni con i dati specificati nell'atto di pignoramento. Dalla consultazione della strumentazione urbanistica vigente del Comune di San Prospero non si rilevano vincoli preordinati all'esproprio gravanti sul compendio immobiliare oggetto di stima.

In base alle caratteristiche dei beni pignorati si è proceduto alla formazione di un LOTTO UNICO.

**QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni e stima.**

**DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO UNICO APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, SOFFITTA AL PIANO TERZO E AUTORIMESSA PERTINENZIALE AL PIANO TERRA**

Il lotto oggetto di stima è formato da un appartamento e autorimessa pertinenziale in San Prospero (MO). Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato condominiale posto in via Marconi n. 11, in zona residenziale di espansione del capoluogo di San Prospero. Il condominio edificato nei primi anni 2000 è costituito da un corpo scala dotato di ascensore, si sviluppa per quattro piani fuori terra. Le fondazioni sono in calcestruzzo armato così come la struttura portante in pilastri e travi, i solai di piano sono in latero-cemento, le strutture a sbalzo sono in cemento armato così come il vano ascensore. La copertura è a falde con struttura in legno, i muri di tamponamento sono costituiti da una parete esterna in mattoni a vista e da una parete interna in laterizio alveolato intonacato.

Al compendio pignorato si accede attraverso vano scala condominiale dotato di ascensore, la pavimentazione ed i gradini sono in marmo, la porta di accesso in metallo e vetro. I paramenti esterni del fabbricato sono in mattoni a vista; lo stato manutentivo e di conservazione è buono. Il complesso condominiale è catastalmente identificato al foglio 19 mappale 696.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO E PERTINENZE**

**L'appartamento** pignorato affaccia sui lati Sud ed Ovest, ed è composto da:

- al piano primo: pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, due logge e bagno;



- al piano terzo: soffitta.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a circa 2,74 m, i pavimenti sono in piastrelle, gli infissi sono in legno con doppi vetri, il sistema di oscuramento è realizzato con scuretti in legno, le porte interne sono il legno tamburato. Il riscaldamento è autonomo costituito da elementi radianti ghisa e caldaia murale a gas, l'impianto elettrico è dotato di prese e punti luce a sufficienza con quadretto generale posto in prossimità dell'ingresso, sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti dell'anno 2005 (All. C4) allegati alla richiesta di conformità edilizia ed agibilità. Finiture e impiantistica risultano in buono stato conservativo.

**La soffitta** posta al piano terzo (sottotetto) ha accesso da terrazzo condominiale, il soffitto è inclinato in legno a vista con altezza variabile da 1,62 m a 2,87 m circa, dotata di impianto di illuminazione, il locale si presenta pavimentato intonacato e tinteggiato.

**L'autorimessa** pertinenziale si trova al piano terra, ha altezza di circa 2,74 m (da riportare a 2,50 m, altezza legittimata, mediante esecuzione di opere di rimessione in pristino: realizzazione di controsoffittatura fissa), le pareti sono intonacate, il pavimento in piastrelle, è costituito da singolo ambiente dotato di impianto di illuminazione.

La proprietà comprende i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge, ed in particolare su: corte comune, portico, ingresso, vano scale, locale contatori, ascensore e terrazzi comuni.

## **CONSISTENZA**

Il compendio immobiliare descritto sviluppa le seguenti superfici nette:



Abitazione civile Foglio 19 Mappale 696 <b>Sub. 16</b>		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
P1	Pranzo-soggiorno con angolo cottura	30,56 mq ca.
P1	Disimpegno	1,80 mq ca.
P1	Camera	9,61 mq ca.
P1	Camera	15,17 mq ca.
P1	Bagno	6,66 mq ca.
P1	Loggia	6,20 mq ca.
P1	Loggia	12,15 mq ca.
P3	Soffitta	14,32 mq ca.

Autorimessa Foglio 19 Mappale 696 <b>Sub. 7</b>		
Piano	Locale	Superficie netta (mq)
PT	Autorimessa	24,30 mq ca.

Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali conteggiati per uno spessore massimo di 50 cm.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

-	Abitazione al piano primo	ca. mq	76,57
-	Logge al piano primo	ca. mq	20,84
-	Soffitta al piano terzo	ca. mq	16,53
-	Autorimessa al piano terra	ca. mq	29,81

Applicando un coefficiente di 1 all'abitazione al piano primo, un coefficiente di 0,50 alle logge al piano primo, alla soffitta al piano terzo e all'autorimessa al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva degli immobili di **circa 110,16 mq**.



## **QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

La costruzione della consistenza sopra descritta è stata edificata in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 72/2002** rilasciata in data **22/10/2002, Prot. N. 13003, Pratica n. 44/2002**, per costruzione di fabbricato residenziale;
- **Denuncia di Inizio Attività n. 11/2005, Prot. N. 553 del 26/01/2005**, per varianti minori in corso d'opera;
- Cui è seguita richiesta **del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità Prot. n. 3790 del 09/05/2005**, con Conformità Edilizia ed Agibilità ATTESTATA secondo quanto dichiarato nella Scheda Tecnica Descrittiva ai sensi dell'art. 22, comma 6 della L.R. 31/2002.

La consistenza immobiliare di cui al sub 16 (appartamento), dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo sul posto, presenta lievi difformità rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati, le quali però non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'art. 19 bis della Legge Regionale N. 23/2004, pertanto non soggette ad ulteriori provvedimenti abilitativi, né a provvedimenti sanzionatori. Il comma 1-quater del sopracitato art. 19 bis, dispone che dette tolleranze dovranno essere dichiarate dal tecnico abilitato nella prima pratica edilizia che interesserà l'immobile. La consistenza immobiliare di cui al sub 7 (autorimessa) presenta **difformità e modifiche dell'immobile rispetto ai provvedimenti autorizzativi evidenziate negli elaborati comparativi allegati alla presente**, tali difformità edilizie consistono in:

- rimozione di controsoffittatura fissa posta ad una altezza di 2,5 m dal pavimento finito.

Tale controsoffittatura dovrà essere ripristinata.





RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE RILEVATE  
NON RIENTRANTI IN TOLLERANZA DI CUI ALL'ART. 19 BIS L.R. 23/2004  
**EI 166/2022**

ELABORATO COMPARATIVO TRA STATO LEGITIMATO E STATO REALIZZATO



ESTRATTO SEZIONE A-A'

ELABORATO ALLEGATO ALLA DIA N. 11/2005 PROT. N. 553 DEL 26/01/2005

LEGENDA

- DEMOLIZIONI ESEGUITE SENZA TITOLO
- NUOVE OPERE REALIZZATE SENZA TITOLO

In sintesi, per quanto attiene l'intero compendio oggetto di stima, le difformità e modifiche segnalate possono essere regolarizzate attraverso l'esecuzione di opere di remissione in pristino volte alla realizzazione del controsoffitto abusivamente rimosso nel locale autorimessa e la presentazione del titolo edilizio ordinario per l'esecuzione di opere necessarie alla rimozione di abusi edilizi e al ripristino dello stato legittimo. Si stima che l'importo delle opere necessarie da eseguire per la realizzazione della controsoffittatura e la presentazione di titolo edilizio sia pari a circa 3.000,00 euro



complessivi; tale importo rimarrà a carico dell'aggiudicatario e verrà detratto dal valore del compendio.

## **VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI**

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie dell'abitazione e pertinenze, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per fabbricati analoghi, lo stato generale di manutenzione e il contesto in cui è inserito. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono: mercato immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari); Osservatorio del mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate (valori OMI). Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale appartamento e pertinenze

110,16 mq x 1.600,00 €/mq € 176.256,00

abbattimento forfettario del 15% per maggiori oneri e assenza di garanzia da vizi

occulti nonché per spese condominiali insolute € - 26.438,40

detrazione per opere di remissione in pristino e pratica edilizia € - 3.000,00

Totale € 146.817,60

Arrotondato a € 146.500,00

Si definisce quindi il

VALORE FINALE DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' DEL LOTTO UNICO APPARTAMENTO

AL PIANO PRIMO, SOFFITTA AL PIANO TERZO E AUTORIMESSA AL PIANO TERRA:

**€ 146.500,00 (euro centoquarantaseimilacinquecento/00)**



## **QUESITO n. 2.2: predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1)**

Si allega prospetto sintetico-descrittivo del lotto (All. A1)

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

### **1. STATO DI POSSESSO**

Alla data del 12/09/2023, durante lo svolgimento del sopralluogo effettuato, il bene risultava occupato dal Sig. ...omissis..., unitamente alla moglie e due figli di minore età, **affittuario** in possesso di contratto di locazione abitativa, stipulato il 20/12/2019 con il Sig. ...omissis..., **registrato il 07/01/2020** presso l'Agenzia delle Entrate al n. 000051-serie 3T e codice identificativo TGG20T000051000XF (All. C6). La data di registrazione risulta antecedente alla data di trascrizione del verbale di pignoramento immobiliare, la durata del contratto è prevista dal 01/01/2020 al 01/01/2022. Alla scadenza il contratto di affitto menzionato prevede un rinnovo per un periodo di altri due anni (termine **01/01/2024**).

Il **canone convenuto non è inferiore di un terzo al giusto prezzo** ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

### **2. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dallo studio del materiale ipocatastale non risultano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

### **3. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI**

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:



**Ipoteca volontaria n. 9553 del 07/12/2005 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis..., ...omissis..., per Euro 380.000,00 di cui Euro 190.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata anni 30, come da atto notarile pubblico a rogito Caranci Antonio, Notaio in Reggio Nell'Emilia, in data 28/11/2005 rep.32720/5520.

**Ipoteca legale n. 4128 del. 03/10/2017 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis...; per Euro 99.915,06 di cui Euro 49.957,53 per capitale, Atto pubblico amministrativo emesso da ...omissis..., in data 02/10/2017 rep.1807/7017.

**Ipoteca legale n. 4426 del 18/10/2017 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis...; per Euro 103.790,92 di cui Euro 51.895,46 per capitale, Atto pubblico amministrativo emesso da ...omissis..., in data 17/10/2017 rep.1736/9517.

**Pignoramento Immobiliare n. 18295 del 02/08/2022 favore:** ...omissis... e **contro:** ...omissis...; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Modena, in data 28/06/2022 rep.4325/2022.

#### **4. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Non è stato possibile reperire la documentazione condominiale.

#### **5. STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE STAGGITO**

Sulla base di indagine sintetico-comparativa basata sul mercato delle locazioni immobiliari della zona, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di poter formulare un congruo canone di locazione pari a **€ 500,00 mensili = € 6.000,00 annui.**

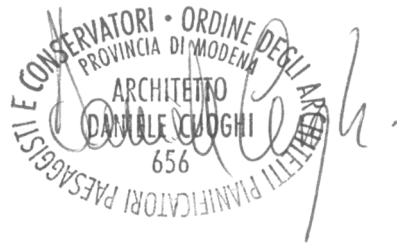
#### **QUESITO n. 4: NEL CASO SI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.**

Immobile pignorato per l'intero.



Ad assolvimento dell'incarico ricevuto deposito la presente relazione ed allegati.

Sassuolo, 10/10/2023



Il C.T.U.

Arch. Daniele Cuoghi

\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- A) Elaborato di stima senza indicazione delle generalità;
- A1) Schema sintetico-descrittivo del lotto;
- B) Documentazione fotografica;
- C) Documentazione catastale ed elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie presentate;
- C1) Visura catastale;
- C2) Copia dei titoli edilizi;
- C3) Copia del rogito di provenienza;
- C4) Certificazione impianti;
- C5) Planimetrie con indicate le difformità;
- C6) Contratto di affitto.

