

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 128/2020

* * *

R.G. ESEC.

Promosso da:



Esecutati:



La Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente Geometra CAMPAGNOLI GIAN FRANCO con studio in Castelfranco Emilia Via Baracca n.22, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.1880, nella esecuzione immobiliare in oggetto.

DATI DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente sono stati individuati dal precedente ed estratti dalla Nota di Trascrizione allegata agli atti della procedura.

I dati indicati nella nota di trascrizione corrispondono ai beni identificati nella visura catastali e coerenti con quanto riconosciuto in loco.

Inoltre esaminata la documentazione descrittiva della Nota di Trascrizione, depositata agli atti della procedura, visti gli atti catastali e vista la descrizione della relazione notarile: non si sono evidenziate incongruenze nella descrizione della consistenza contenute nell'atto di pignoramento.

Tantomeno si sono evidenziate imprecisioni nelle descrizioni stesse.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio della presente procedura è costituito da due unità immobiliari che sono così descritte presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali:

Comune di Zocca (M183) (MO)

- Foglio **25** Particella **112** Subalterno **1**

Via Monteombraro Piano T

Dati di classamento

Rendita: **Euro 66,52**

Categoria **C/6**, Classe **9**, Consistenza **23 m²**, Totale: **26 m²**

- Foglio **25** Particella **112** Subalterno **3**

Via Monteombraro Piano T-1

Dati di classamento

Rendita: **Euro 671,39**

Categoria **A/7**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**, Dati di superficie non presenti in banca dati

Quanto sopra intestato a:

1. [REDACTED]
(CF [REDACTED])

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

2. [REDACTED]
(CF [REDACTED])

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/09/2005 Pubblico ufficiale GAMBIGLIANI ZOCCOLI EUGENIO Sede FORMIGINE (MO) Repertorio n. 24487 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19012.1/2005 Reparto PI di MODENA in atti dal 04/10/2005



PASSAGGI DI PROPRIETA'

Passaggi di proprietà nel ventennale precedente all'atto di pignoramento, verificato e come riportato nella relazione notarile (Studio Notarile Paolo Vincenzi), agli atti della procedura

- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Eugenio Gambigliani Zoccoli in data [REDACTED] trascritto a [REDACTED] con il quale [REDACTED] ciascuno in regime di separazione dei beni, hanno acquistato in parti uguali tra loro la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- successione legittima di [REDACTED] (denuncia registrata a Modena in data [REDACTED] trascritta a Modena in data [REDACTED] lasciando a sé superstiti i figli [REDACTED] in parti uguali tra loro;
- successione legittima di [REDACTED] (denuncia di successione registrata a [REDACTED] trascritta a [REDACTED] lasciando a sé superstiti il coniuge [REDACTED] in parti uguali tra loro;
- atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Barbieri in data [REDACTED] trascritto a [REDACTED] [REDACTED] hanno acquistato gli immobili in oggetto in regime di comunione legale dei beni.

Il Notaio nella propria relazione evidenzia che Nulla Osta alla vendita dei beni pignorati a condizione:

che venga eseguita la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] in virtù del sopra citato ricevuto dal Notaio Eugenio Gambigliani Zoccoli [REDACTED]



██████████ trascritto a Modena in data ██████████
particolare.

1- Diritti Reali

La proprietà de quo è stata acquistata in data 16/09/2005 (*atto Ministero Dott. Gambigliani Zoccoli Eugenio* ██████████) nell'atto veniva trasferita la proprietà della consistenza nelle seguenti quote:

1. ██████████
2. ██████████

LOTTO DI VENDITA

Vista la consistenza dei beni oggetto della presente esecuzione (costituita da una abitazione, un vano cantina ed una autorimessa), è opportuno che essi vengano vendibili in un **Unico Lotto**.

LOTTO UNICO - UBICAZIONE E CONTESTO URBANISTICO

I beni sono ubicati in Comune di Zocca, via Serre n.4753.

Il centro abitato comunale dista circa km.6.

Nelle vicinanze della abitazione non vi sono pubblici esercizi utili all'abitare, i servizi sono ubicati presso il centro comunale.

Per reperire i beni di prima necessità è quindi necessario recarsi nel centro comunale.



La zona è destinata prevalentemente da abitazioni di palazzine di piccole dimensioni ed alcuni capannoni con insediate attività artigianali.

LOTTO UNICO – DESCRIZIONE GENERALE

Come accennato i beni sono parte di una palazzina costituita da due unità di abitazione oltre ad autorimesse al piano terra e cantine di servizio.

La palazzina è stata edificata su un lotto di terreno pressoché rettangolare, perimetrato con recinzione in pali di ferro e rete metallica sui confini lato Sud, Est e Ovest, mentre sul lato Nord (accesso principale dalla sede stradale) la recinzione è realizzata con muretto in c.a. sormontato da inferriata, su questo lato si apre il cancello carraio ed il cancelletto pedonale (entrambi realizzati con elementi in ferro tinteggiati).

La palazzina si sviluppa per tre livelli fuori terra – Terra; Primo; Secondo -.

I prospetti esterni sono tutti intonacati e tinteggiati, il tetto è a falde inclinate con copertura in tegole marsigliesi.

L'area esterna è asfaltata nella porzione carraia ad ovest con piccola porzione in autobloccanti, oltre a marciapiede perimetrale in cemento e pietrame.

La superficie restante è lasciata a verde.

Servirebbero opere di manutenzione ordinaria per i prospetti esterni e, probabilmente, anche del manto di copertura.

Il corridoio comune al piano terra, disimpegna le cantine, le autorimesse ed un vano lavanderia di comune utilizzo, è pavimentato in cemento liscio.

Il disimpegno di ingresso che permette di accedere al vano scala è



pavimentato in piastrelle di graniglia, sono in graniglia di cemento colore chiaro anche i gradini della scala; le pareti hanno rivestimento in perlinato di legno altezza circa mt.1,20 in doghe colore legno chiaro, pareti e solette rampe intonacate e tinteggiate.

Porta di ingresso al vano scala in legno con specchiatura in vetro semplice.

LOTTO UNICO – DESCRIZIONE DELLE UNITA'

Piano Terra:

- Autorimessa sub.1: l'ingresso carraio è sistemato sul fronte Ovest ed ha sufficiente spazio antistante per le manovre di ingresso e uscita.

La forma rettangolare della stessa permette con alcune manovre di alloggiare due autovetture di piccole dimensioni.

L'ingresso dall'esterno è protetto da serranda a movimento avvolgibile verticale in lamiera di ferro. Pavimentazione in battuto di cemento liscio e porta di collegamento con disimpegno cantine e collegato al vano scala.

- Cantina annessa alla abitazione sub.3: questo vano ha accesso dal corridoio comune, è di forma rettangolare ed ha una finestra di illuminazione ed areazione sul lato Est.

Piano Primo:

- Abitazione sub.3: l'abitazione ha un ingresso/corridoio sul quale si affacciano tutti i vani della abitazione tranne il vano che oggi è utilizzato come cucinotto.

Entrando nella abitazione dal vano scala alla destra si trova una ampia



stanza utilizzata come zona soggiorno-pranzo, questo vano è collegato comunicante -attraverso una porta- con un piccolo vano cucinotto ed esternamente con balcone; a sinistra entrando si incontra una camera da letto; proseguendo nel corridoio a sinistra si trova l'ingresso di due vani utilizzati come camere da letto. Alla fine del corridoio, di fronte all'ingresso, si trova l'unico bagno della casa.

A destra, sempre in fondo al corridoio, si accede ad una camera utilizzata come soggiorno-pranzo collegata internamente ad un vano cucinotto ed esternamente al balcone -questo vano serve entrambi i locali descritti come "soggiorno-pranzo"-.

Finiture interne:

- I pavimenti di tutti i vani principali dell'abitazione sono realizzati in graniglia di cemento di diverse colorazioni; il bagno è invece pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica. Rivestimento in ceramica è presente anche nel vano ad uso cucinotto.

Pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Il bagno è dotato dei sanitari (wc e bidet) oltre a lavandino e vasca.

- Impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è diffuso da termosifoni a parete alimentati da caldaia a gas posizionata nel cucinotto. Il cavo di antenna TV è stato realizzato in modo "volante".
- Finestre e portefinestre hanno telai in legno e sono munite di vetri semplici; le aperture sono protette esternamente con avvolgibili in pvc e da inferriate in ferro zincato.



Complessivamente lo stato di manutenzione della abitazione è da considerare decorso, tenuta in debita considerazione il normale deperimento d'uso e la qualità dei materiali di finitura che sono, tutti, riconducibili all'epoca di costruzione.

Complessivamente il compendio immobiliare potrebbe essere utilizzato immediatamente, per adeguarlo in modo più consono all'abitare attuale sono necessarie opere di manutenzione ordinaria con aggiornamento degli impianti e fornitura di nuovi infissi.

Le parti condominiali, come si evince anche dalle immagini fotografiche, hanno invece bisogno di opere di manutenzione.

Opere di manutenzione che sicuramente avrebbero un costo di intervento significativo, ma che potrebbe essere attenuato dai vigenti bonus edilizi.

LOTTO UNICO – REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il sottoscritto ha avuto accesso agli atti depositati presso il Comune di Zocca e relativi al complesso immobiliare.

Per quanto consegnato al sottoscritto l'edificio è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. [REDACTED]
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n. [REDACTED]

Il Sindaco del Comune di Zocca in data 04/08/1964 ha certificato che
"...omississ... Il fabbricato è composto da vani 12 principali, 8 accessori ed è di piani tre. I lavori sono stati iniziati il 25/5/964 e l'edificio è stato dichiarato abitabile il 4/8/964.

...omississ..."



L'edificio è edificato in fregio a strada secondaria che si dirama dalla provinciale che si collega con il centro comunale di Zocca e ben oltre.

Il fabbricato è edificato a fianco di una zona urbanistica a valenza artigianale/industriale.

In particolare il tutto è identificato nel PRG del Comune di Zocca -Tavola 3-
"zona B1" e disciplinata dall'art.22 delle Norme di Attuazione.

"Art. 22) - Zone omogenee di tipo "B". Sono definite tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale e residenziale-turistica. In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19 il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti. Le funzioni ammesse vengono riportate con i codici di riferimento (vedi art. 16). Viene indicata la quantità massima e/o minima di Su attribuibile alle funzioni insediabili. L'indice di edificazione è espresso in Su. Per la definizione e le modalità di calcolo della Su vedi art. 8. Per il Centro di Ciano, per il quale è stato approvato il perimetro dell'abitato da consolidare ai sensi della L n. 445/1908 e la relativa normativa, al fine degli interventi edilizi o dell'uso del suolo in genere, si rimanda, oltre che alle norme seguenti, anche e quelle specifiche in allegato. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2. Seguono schede sottozone."

1) - ZONA OMOGENEA B	SOTTOZONA B.1 (di completamento normale)
DESTINAZIONE PREVALENTE:	Residenziale e residenziale turistica
FUNZIONI AMMESSE (MIN. 70 %) (MAX 30 %)	a.1, a.2 b.1, b.2 (escluso D.8 e C.1.2 A/B) (*) b.3 (A10, B1, B4, B5 (*), B6, C4, D3, D6, G4) (**) e.1
TIPO DI INTERVENTO:	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI
INDICE EDIFICABILITA':	Su esistente maggiorabile del 10% per interventi sull'edificato che ha già superato l'indice di 0,4 mq/mq (°) vedi nota
SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	MQ 800 Salvo lotti di misura inferiore già costituiti e accatastati alla data di adozione delle presenti norme o specificatamente previsti dal PRG
ALTEZZA MASSIMA:	ml 9,5
INDICE DI VISUALE LIBERA:	0,5
PARCHEGGI:	COME ART. 11
SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 %
DISTANZE:	
DAI CONFINI DI PROPRIETA':	ML 5,00
DAL CONFINE STRADALE:	ML 5,00 o allineamento (°)
DAI LIMITI DI ZONA D, E, F, G:	ML 5,00
FRA PARETI FINESTRATE:	ML 10,00
NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI:	
vedi alla pagina seguente	

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE B.1:



(*) - per nuovi insediamenti delle funzioni C.3 e B.5 è richiesta l'acquisizione preventiva del parere del Servizio Igiene Pubblica.

- le strutture commerciali sono da assoggettare alle norme specifiche riguardanti il settore, (in particolare D.Lgs. n. 114/1998, L.R. n. 14/1999, Del. Cons. Region. n. 1253/1999).

(**) per le attività artigianali produttive già insediate alla data di adozione delle presenti norme è consentito l'ampliamento fino a utilizzare il 50% della SU ammessa

(°) Ai fini della presente norma, nel caso di intervento di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti, si intende per allineamento anche la costruzione "a filo".

(°°) Nel caso di lotti ineditati, come pure nel caso di demolizione e ricostruzione, si potrà intervenire mediante nuova edificazione con un indice pari a 0,4 mq/mq e altezza massima ml. 9,50.

Nel caso di nuovi insediamenti alberghieri, direzionali e commerciali dovranno essere realizzati e ceduti mq 60 di verde pubblico alberato e attrezzato per ogni 100 mq di SU lorda di pavimento destinato alle suddette funzioni.

Nel caso di zone B.1 contrassegnate da apposita simbologia [*] l'indice di edificazione è pari a 0,3 mq/mq e l'altezza massima ml 7,50 elevabile a 9,75 per il fronte a valle. Per gli altri parametri vale quanto riportato nella scheda B.1.

Per le località **Monte Termine e "I Poggi"** le zone alberate esistenti sono salvaguardate ai sensi dell'art. 10 del PTCP e quindi assoggettate ai disposti dell'art. 12.1 delle presenti Norme.

In tutti gli interventi, per quanto attinente il rischio idrogeologico eventuale, dovranno essere rispettate e recepite le prescrizioni, direttive, indicazioni e raccomandazioni contenute nella norma sovraordinata di cui al precedente art. 3.

Dovranno altresì essere recepite le prescrizioni e indicazioni di cui all'art. 12 precedente ove interessate.

Nei lotti già facenti parte di lottizzazioni o piani convenzionati attuati e scaduti, in cui le opere di urbanizzazione risultano completate, si interverrà nel rispetto di indici, parametri e prescrizioni delle presenti norme e nel rispetto della pianificazione sovraordinata.

Nella zona di "Verucchia" assoggettata a P.O.U. (Tav. 6/B) l'attuazione è subordinata alla realizzazione del potenziamento dell'impianto di depurazione "Cà Rame".

Nella zona B.1 - Tav. nr. 5 - ubicata fra la nuova strada di circonvallazione e l'edificato del Capoluogo (zona nord-est), assoggettata a P.O.U. è previsto uno standard per parcheggi di UI pari a 10 mq/30mq SU.

Nella zona B.1* - Tav. nr. 3 - ubicata ad ovest degli impianti sportivi di Montombraro, assoggettata a P.O.U. è previsto uno standard per parcheggi di UI paria a 10 mq/30mq SU.

L'area inserita con la variante nr. 5 (di cui a delibera di adozione n. 44/04) - zona omogenea B.1 - in Via D. Alighieri è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- - eseguire indagini in fase di progettazione esecutiva al fine di determinare la corretta profondità di incastro delle fondazioni, che devono appoggiare su terreni riconosciuti come roccia in posto;
- - fare riferimento alle raccomandazioni contenute negli articoli 12, 12B e 12C del P.T.C.P., per quanto attiene le sorgenti;
- - è necessario eseguire una buona regimazione delle acque superficiali e di pertinenza, impedendo che si disperdano a valle, tenuto conto della potenziale fragilità del versante sottostante.

L'area inserita con la variante nr. 9 (di cui a delibera di adozione n. 44/04) - zona omogenea B.1 e zona omogenea G.1 in località "M.Ombraro - Impianti sportivi" è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- in fase esecutiva dovrà essere eseguita un'approfondita indagine per definire il tipo di fondazione più opportuno in considerazione dei carichi trasmessi, la quota da raggiungere dovrà essere superiore ai 4 metri sotto il piano di campagna, dove dalle indagini si sono riscontrati i primi orizzonti dotati di adeguate caratteristiche meccaniche;

- per la presenza di un corpo di frana attivo a valle di quest'area è opportuno che le acque di raccolta superficiale e di pertinenza vengano scaricate a valle, fuori dal corpo di frana attivo, per non creare accelerazioni nel movimento e regressioni del processo gravitativo, con coinvolgimento di nuove masse.

L'area inserita con la variante nr. 13 (di cui a delibera di adozione n. 44/04) - zona omogenea B.1 in località "Ciano" è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- in fase esecutiva deve essere eseguita un'approfondita indagine per definire il tipo di fondazione più opportuno in considerazione dei carichi trasmessi, la quota da raggiungere dovrà essere tale da intercettare orizzonti dotati di adeguate caratteristiche meccaniche non solo per quanto riguarda



l'adeguatezza dei carichi (sforzi normali), ma anche per soddisfare la conservazione gli attuali equilibri degli sforzi orizzontali;

- è necessario eseguire una buona regimazione delle acque superficiali e di pertinenza, impedendo che si disperdano a valle, tenuto conto della potenziale fragilità del versante sottostante;

- sbancamenti e posa di rilevati in terra devono essere estremamente contenuti e se sono necessarie opere di contenimento anche in tal caso devono essere soddisfatte le condizioni del punto 1 per quanto riguarda l'incastro di fondazione delle stese.

L'area inserita con la variante nr. 3 (di cui a delibera di adozione n. 44/04) – zona omogenea B.1 in località “Capoluogo” Via D.Alighieri è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione di fondazioni profonde, già previste anche nella relazione geologica prodotta, che trasmettano i carichi nei terreni appartenenti con certezza al substrato non alterato e mai mobilizzato, previa indagini geognostiche puntuali;

- regimazione delle acque superficiali e di pertinenza (sistema di condotta a tenuta) in modo tale da evitare che le stesse si disperdano nei terreni immediatamente a valle, i quali ricadono appunto all'interno del perimetro dichiarato da consolidare;

- controllo nel tempo da parte, delle autorità competenti, del perfetto funzionamento delle infrastrutture prescritte.

L'area inserita con la variante nr. 6 (di cui a delibera di adozione n. 44/04) – zona omogenea B.1 in località “Le Coste” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- la fascia alberata a monte del ciglio dell'ex cava dovrà essere conservata.

L'area inserita con la variante nr. 9 bis (di cui a delibera di adozione n. 44/04) – zona omogenea B.1 E D.2 in località “M.Corone” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- condividendo valutazioni espresse nel parere A.R.P.A., nei diversi interventi previsti, dovrà essere eseguita una attenta progettazione esecutiva, in modo da contenere al massimo la prossimità delle residenze con gli stabilimenti produttivi

L'area inserita con la variante nr. 3 (di cui a delibera di adozione n. 9/06) – zona omogenea B.1 in località “Serretto” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:*

- *- l'intervento è soggetto a presentazione di Piano di organizzazione urbana (P.O.U.);*
- *- lo standard di parcheggi di U.1 viene fissato in 10 mq/30mq di SU;*

L'area inserita con la variante nr. 4 (di cui a delibera di adozione n. 9/06) – zona omogenea B.1 in località “Verucchia” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- *- l'intervento è soggetto a presentazione di Piano di organizzazione urbana (P.O.U.);*
- *- lo standard di parcheggi di U.1 viene fissato in 10 mq/30mq di SU;*
- *- è prescritta la cessione gratuita di una fascia di rispetto stradale di almeno ml 2,50 per tutto il fronte della proprietà, lungo la Comunale per Rosola, dal Ristorante “Verucchia” al confine con l'area di P.P. “Fratelli Ferrari”;*
- *- l'attuazione è subordinata al potenziamento dell'impianto di depurazione “Cà Rame”.*

L'area inserita con la variante nr. 5 (di cui a delibera di adozione n. 9/06) – zona omogenea B.1 in località “Casa Borghi” è assoggettata alle seguenti prescrizioni:

- *- in fase esecutiva devono essere eseguite approfondite indagini al fine di determinare le caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dei terreni e definire quindi la tipologia di fondazioni più opportune da adottare.*
- *- con le metodologie prescritte dalle norme tecniche vigenti dovrà essere definita la categoria del terreno ai fini della valutazione della pericolosità sismica, proprio in virtù del deposito detritico presente.*
- *- sempre in fase di progettazione esecutiva devono essere eseguite verifiche di stabilità sia locali (scavi e/o riporti) che generali, pre e post intervento.*
- *- eventuali presenze di acque sotterranee negli scavi dovranno essere captate e regimate entro la rete di drenaggio naturale presente sul versante.*

Nella zona B.1 - Tav. nr. 5 - ubicata in Zocca Capoluogo lungo la strada comunale Via M.Albano in Località “La Prediera”, assoggettata a P.O.U. è concessa una S.U. totale pari a mq. 2.233. per gli altri indici e parametri vale quanto previsto per la presente sottozona.

Nella zona B.1 ubicata in Zocca Capoluogo – Via Roma – Località “La Monta” viene assegnata una S.U. complessiva di mq. 950 ed a garanzia di un corretto intervento e per identificare l'area



sulla quale applicare l'indice di 950 mq si provvede a perimetrare la stessa assoggettandola a P.O.U.

La zona B.1* - Tav. nr. 3 – ubicata in prossimità del castagneto comunale, assoggettata a P.O.U., rientra all'interno della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico elevato e molto elevato di cui alla scheda n. 23 allegata al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Torrente Samoggia, recepita dalla scheda n. 28 del P.T.C.P. vigente, in zona 5, pertanto gli interventi su aree, infrastrutture, fabbricati e manufatti e in generale gli interventi edilizi ammessi sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

a. allontanamento delle acque superficiali attraverso congrue opere di canalizzazione, al fine di evitare gli effetti dannosi dovuti al ruscellamento diffuso e per ridurre i processi di infiltrazione;
b. verifica dello stato di conservazione e tenuta della rete acquedottistica e fognaria; eventuali ripristini e/o la realizzazione di nuove opere devono essere eseguiti con materiali idonei a garantire la perfetta tenuta anche in presenza di sollecitazioni e deformazioni da movimenti gravitativi;

c. ogni intervento deve essere eseguito in modo tale da inibire grosse alterazioni dello stato di equilibrio geostatico dei terreni, evitando in particolare gravosi riporti, livellamenti, e movimentazioni di terreno anche se temporanei;

d. le fasi progettuali devono avvenire nel rispetto del D.M. 11 marzo 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii e delle scarpate ...) e successive modifiche ed integrazioni, nonché nel rispetto delle norme sismiche vigenti;

e. in ogni nuovo intervento qualora durante opere di scavo venga intercettata la presenza di acque sotterranee, devono essere eseguiti drenaggi a profondità superiore a quella di posa di fondazioni dirette e comunque tale da intercettare le venute d'acqua presenti; tali interventi devono essere raccordati alla rete fognaria o alla rete di scolo superficiale.

Inoltre, nelle more dell'attuazione delle previsioni di P.R.G. nella zona in parola, deve comunque essere garantito il rispetto delle seguenti prescrizioni agroforestali:

a. regimazione idrica superficiale: i proprietari ed i conduttori dei terreni devono realizzare una adeguata rete di regimazione delle acque della quale deve essere assicurata manutenzione e piena efficienza; parimenti deve essere mantenuta efficiente, da proprietari e frontisti, la rete scolante generale liberandola dai residui di lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da eventuali rifiuti;

b. viabilità minore: la viabilità podereale, i sentieri, le mulattiere e le carrarecce devono essere mantenute idraulicamente efficienti e dotate di cunette, taglia-acque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono concedere una fascia di rispetto superiore a 1,5 m.;

c. siepi e alberi isolati: nelle lavorazioni agricole dei terreni devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale;

d. aree forestali: l'eliminazione delle aree forestali è sempre vietata. E' fatta eccezione per localizzate necessità legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tali aree al termine dei suddetti interventi si deve provvedere al ripristino della vegetazione preesistente qualora essa sia compatibile con le opere di bonifica e non costituisca elemento turbativo per l'equilibrio del suolo.

In caso di eventuali lavorazioni agricole condotte nella zona in parola nelle more dell'attuazione delle previsioni del P.R.G., si ricorda che in base alla normativa vigente sono ammessi tutti i tipi di colture, previe adeguate opere di raccolta e regimazione delle acque superficiali.

I colloqui con il Tecnico Comunale geometra Righi Nicola hanno permesso di assicurarsi che sull'immobile non esistono, attualmente, vincoli specifici che possano compromettere o vincolare i termini della alienazione del bene.



Il confronto tra i documenti comunali ed il rilievo in loco ha evidenziato difformità tra lo stato legittimato e quanto rilevato. A tal proposito si è redatta tavola grafica con riportato il piano terra ed il primo piano, così come dedotto dal progetto edilizio depositato presso il Comune di Zocca e come rilevato in loco.

Si rivela che vi siano differenze nella ubicazione delle pareti di separazione interna, non è corretto il posizionamento delle porte interne sono state aperte porte su muri in tramezza e chiusa una porta sul muro portante sul corridoio.

Nel progetto edilizio non sono stati indicati i balconi e di conseguenza le finestre sono diventate portefinestre, le finestre attuali sono in posizione differente rispetto a quanto riportato nei progetti depositati.

Al piano terreno sono state chiusi -o mai realizzati- portoni di accesso ai vani sul fronte nord e sud, ma sono stati aperti portoni sul lato ovest, modificando di fatto il disegno dei prospetti.

La distribuzione interna al piano terra non è stata riportata.

Parte delle modifiche riscontrate nell'immobile, secondo la mia interpretazione del seguente articolo, possono essere riconducibili alle disposizioni contenute nell'art.19 bis LEGGE REGIONALE 21 ottobre 2004, n. 23:

Tolleranza

1. *Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

1 bis. *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della*



legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) *il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) *la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) *le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) *la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) *gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

1 ter. *Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.*

1 quater. *Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:*

- a) *nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;*
- b) *con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.*

Inoltre il disposto dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'Art.3 Definizioni degli interventi edilizi, e le disposizioni della Legge Regionale 15/2013 con modificazioni del 29/12/2020, Allegato alla stessa LR, recita:

Definizione degli interventi edilizi

Ai fini della presente legge, si intendono per:

1. a) *"Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;*
2. b) *"Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non*



*abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
...omississ...*

In ogni caso è stato doveroso il confronto con il supporto tecnico del Comune di Zocca che ha richiesto che le unità immobiliari di cui alla presente relazione debbano essere oggetto di pratica “SCIA in sanatoria”.

La pratica di sanatoria dovrà prevedere la corresponsione di una oblazione di € 4.000,00 (*€ 2.000,00 per le modifiche di facciata piano primo, formazione balconi, ed € 2.000,00 per le modifiche intervenute al piano terra internamente ed esternamente*) in relazione alle modifiche esterne intervenute sui prospetti dell’edificio -balconi e spostamento finestre; rimangono escluse le spese tecniche.

Per quanto attiene le planimetrie catastali, queste rappresentano la distribuzione interna dell’abitazione, della cantina e della autorimessa.

Si evidenziano minime modifiche interne *-porte e porzione di parete spostata-* che però non modificano la rendita catastale del compendio e, quindi, possono ritenersi conformi ai sensi dell’articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78 convertito con modificazioni in legge il 30/07/2010 n.122.

ONERI E VINCOLI E STATO OCCUPAZIONALE

L’immobile e le pertinenze sono occupate ed utilizzate dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

Si comunica che l’edificio composto da sole due unità abitative oltre a servizi ed autorimesse, non è costituito in condominio. La gestione è organizzata privatamente tra gli attuali proprietari.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO

Il sottoscritto per l'individuazione della superficie commerciale vendibile ha sviluppato i rilievi eseguiti e calcolata la superficie considerando le disposizioni dettate dal DPR n. 138 del 1998 che afferma *"l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale"* (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.”.

In particolare:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento.

Da cui si avrà:

Abitazione superficie calcolata	coeff. 1,00	mq. 107,84
Balcone superficie calcolata	coeff. 0,30	mq. 0,83
Balcone superficie calcolata	coeff. 0,30	mq. 0,83
Cantina superficie calcolata	coeff. 0,25	mq. 4,22
Autorimessa	coeff. 1,00	mq. 28,78

1) La superficie della Abitazione e relativi servizi, corrisponde



complessivamente a mq. 113,72
2) La superficie della Autorimessa corrisponde a mq. 28,78

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Al fine di far meglio comprendere i principi e metodi estimativi che hanno accompagnato la presente relazione, si ritiene necessario esprimere quale sia la definizione che la dottrina estimativa descrive il “Valore di Mercato”.

Il “Valore di Mercato” è così definito, postulato dall’International Valuation Standard IVS: *“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Si è effettuata l’opportuna analisi del mercato immobiliare nel segmento di mercato individuato per beni simili e si è sono svolte ricerche dirette di beni simili e con prezzi noti.

Il procedimento della comparazione MCA (*Market Comparison Approach*) permette così di individuare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e l’insieme di beni simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

È stata anche analizzato il mercato immobiliare in modo più ampio sul territorio comunale infatti come diremo in seguito, le compravendite nella zona e più in generale nel Comune di Zocca, sono state reperite dalla Banca dati OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati.



In particolare nella frazione di Monteombraro (la più consona per vicinanza) sono state individuate, nel periodo dal gennaio 2019 al gennaio 2022, complessivamente n.56 compravendite, delle quali sono comparabili le seguenti compravendite:

- 3) *Aprile 2019*
Comune di **ZOCCA**
Zona OMI: **E3**
Immobilie: **RES A07 8 vani**
Corrispettivo dichiarato: 163.000 €
- 4) *Settembre 2019*
Comune di **ZOCCA**
Zona OMI: **E3**
Immobilie: **PER C06 32 m²**
Immobilie: **RES A07 7 vani**
Quota trasferita **100%**
Corrispettivo dichiarato: 73.000 €
- 5) *Maggio 2020*
Comune di **ZOCCA**
Zona OMI: **E3**
Immobilie: **PER C06 50 m²**
Immobilie: **RES A07 6.5 vani**
Quota trasferita **100%**
Corrispettivo dichiarato: 80.000 €
- 6) *Agosto 2020*
Comune di **ZOCCA**
Zona OMI: **E3**
Immobilie: **PER C06 13 m²**
Immobilie: **PER C06 13 m²**
Immobilie: **PER C06 14 m²**
Immobilie: **RES A07 6 vani**
Quota trasferita **100%**
Corrispettivo dichiarato: 110.000 €
- 7) *Settembre 2020*
Comune di **ZOCCA**
Zona OMI: **E3**
Immobilie: **RES A07 5 vani**
Quota trasferita **100%**
Corrispettivo dichiarato: 50.000 €
- 8) *Dicembre 2020*
Comune di **ZOCCA**
Zona OMI: **E3**
Immobilie: **PER C06 27 m²**
Immobilie: **RES A07 6 vani**
Quota trasferita **100%**
Corrispettivo dichiarato: 95.000 €
- 9) *Ottobre 2021*



Comune di **ZOCCA**

Zona OMI: **E3**

Immobile: **PER C06 15 m²**

Immobile: **PER C06 15 m²**

Immobile: **RES A07 125 m²**

Immobile: **RES A07 125 m²**

Corrispettivo dichiarato: 135.000 €

10) Novembre 2021

Comune di **ZOCCA**

Zona OMI: **E3**

Immobile: **PER C06 15 m²**

Immobile: **RES A07 115 m²**

Quota trasferita **100%**

Corrispettivo dichiarato: 60.000 €

11) Gennaio 2022

Comune di **ZOCCA**

Zona OMI: **E3**

Immobile: **PER C06 39 m²**

Immobile: **RES A07 122 m²**

Quota trasferita **100%**

Corrispettivo dichiarato: 82.000 €

Nell'analisi del mercato immobiliare riferito invece al centro comunale di Zocca, nel periodo dal gennaio 2020 al febbraio 2022, sono state rilevate complessivamente n.84 compravendite, delle quali sono compatibili con i beni in oggetto, solamente 3 compravendite, ma vista la distanza dal bene oggetto di valutazione, la differenza sostanziale delle caratteristiche legate all'accessibilità ai servizi abitativi, queste valori di compravendita e tipologie di fabbricato non possono considerarsi termini di paragone.

La ricerca di mercato di compravendite in zona rurale di immobili residenziali sul territorio comunale, nel periodo gennaio 2019 e febbraio 2022, non ha prodotto risultati.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione compendio immobiliare non può prescindere anche dalla considerazione relativa alla funzione che si crea nel rapporto tra superficie e



prezzo totale. Funzione che si esprime con una curva come da tabella qui sotto indicata.



È pertanto evidente che il prezzo non cresce il modo lineare, ma esso risente sempre più di un appiattimento dei valori all'aumentare della superficie.

Il Comune di Zocca è caratterizzato, come già riportato nella analisi svolta, da un numero di transazioni concentrato soprattutto nel centro comunale e nelle frazioni; è invece molto limitato, se non nullo, il numero di transazioni per i piccoli agglomerati abitativi come quello della zona in oggetto.

In questo caso particolare, si è tenuto conto, come doveroso della posizione territoriale e dello stato manutentivo del compendio oggetto di stima delle parti comuni e, anche se decoroso, per quanto attiene alle finiture interne che necessiterebbero di opere di manutenzione ordinaria; infatti i materiali di



finitura e gli impianti sono risalenti alla costruzione del fabbricato (1964) e non adeguati alle normative vigenti.

Si aggiunga in ultimo che sono state rilevate incongruenze dai titoli abilitativi allo stato attuale, che necessitano di regolarizzazione sotto l'aspetto urbanistico con la presentazione di istanza in sanatoria.

A mero titolo di informazione si riportano anche i valori OMI attribuiti dalla Agenzia delle Entrate (si tenga conto che essi non sono, oggi, utilizzabili per l'attribuzione di valori di mercato, perché questi devono essere attribuiti con una analisi più locale e specifica), la zona OMI attribuita è quella della frazione di Montempraro -l'unica, oltre al centro abitato da avere compravendite negli scorsi due anni-



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: ZOCCA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI MONTOMBRARO

Codice zona: E3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di , Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, , Mirandola, Novi di Modena, , San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	2,6	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	1,8	2,7	L
Box	Normale	400	600	L	1,4	2,1	L
Ville e Villini	Normale	750	1050	L	2,6	3,8	L



Conclusioni

Il sottoscritto applicate , per tutto quanto esposto, ritiene di assegnare ed alle considerazioni di carattere estimativo applicabili al compendio.

Si assegna quindi il seguente valore immobiliare, al netto degli oneri derivanti dalla presentazione della regolarizzazione dei luoghi:

Abitazione e cantina mq. 113,72

Autorimessa mq. 28,78

Valore Attribuito € 47.500,00

(€ Quarantasettemilacinquecento/00)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Con osservanza

II CTU

Geometra Gian Franco Campagnoli

Castelfranco Emilia 08/07/2022

