

**DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE**

Via Pasubio 36  
40131 Bologna  
e-mail [ingdanieladellacroce@gmail.com](mailto:ingdanieladellacroce@gmail.com)

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO**

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

**n.310/22 R.G.Es.**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

**PREMESSA**

Il Giudice dell'esecuzione in epigrafe, con decreto in data 16.11.2023 nominava la sottoscritta **dott. ing. Daniela DELLA CROCE**, con studio in Bologna via Pasubio 36, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna Sezione A, al n.9126/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 310/22** e contestualmente le dava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE .....

SEZ. II QUESITI

QUESITO n. 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 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena*



*proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficiaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

*Al riguardo:*

*- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

*• nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali in tutto o in parte errati (indicazione di foglio*



*catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente:*

*indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:*

*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale senza ingenerare alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato (nel senso cioè che vi sia corrispondenza biunivoca tra l'originario identificativo catastale e le successive variazioni), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima (precisando le variazioni intervenute);*

*- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto*



*carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica delle p.lle), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*

*- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

*Nel caso in cui i manufatti pignorati debordino in parte, invadendole, su aree aliene non pignorate, l'esperto quantifichi le quote di proprietà in funzione dell'estensione del volume dell'edificio sui rispettivi terreni ed evidenzi, altresì, le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali le porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.*

*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità.*

*Segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*



*Indichi, altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.*

*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).*

*Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

*Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.*

*QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria 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.*

*Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).*

*La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALLA alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).*

*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.).* **QUESITO 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 (licenza edilizia n. \_\_\_\_\_ ; concessione edilizia n. \_\_\_\_\_ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. \_\_\_\_\_ ; DIA n. \_\_\_\_\_ ; ecc.);*
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

*Al riguardo, l’esperto deve procedere all’acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.*

*Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.*

*Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l’esperto NON*



*DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).*

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.*

*A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).*

*In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.*

*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).*





*Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.*

*Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.*

*Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.*

*Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:*

*- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;*

*- nel caso di riscontrate difformità:*

*13*

*• deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;*



• *deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.*

*In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:*

*anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;*

*in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:*

• *il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);*

• *lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);*

• *i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;*

• *la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);*

*in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).*



*A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:*

• *determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;*

• *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

*i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

*ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

*iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

• *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

*Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*

• *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

*In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve*



*indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).*

*Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per la remissione in pristino del bene con eliminazione delle parti abusive non sanabili (se risulti l'intero fabbricato abusivo non sanabile, si stimi il valore dell'area di sedime al netto dei costi per l'abbattimento dell'immobile).*

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

*Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.*

*Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (allo stato l'acquisizione dell'APE non è prescritta dalla normativa regionale per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento).*

*Per i terreni pignorati, acquisito il C.D.U. aggiornato all'attualità (ove prescritto), deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica)*



*da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.*

*La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.*

*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.*

QUESITO n. 2.2: procedere alla 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.

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

*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)*

*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. 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;*

*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.*

*5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.*

**QUESITO 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 (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai fini della valutazione sul punto); 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 esegutati e non esegutati.*

\*\*\*

La scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 21/11/2023, dopo aver preso visione dei documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campogalliano in data 05/01/2024, i documenti catastali ed ipotecari agli atti presso l'Agenzia del Territorio, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, avvenuti in data 05/03/2024, espone quanto segue:

\*\*\*

### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

- CONTROLLI PRELIMINARI
- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO
- PARTI COMUNI E SERVITÙ
- ALTRI VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI





➤ ATTI PREGIUDIZIEVOLI

➤ REGIME FISCALE

➤ INDAGINE AMMINISTRATIVA

➤ STATO DI OCCUPAZIONE

➤ CANONE DI LOCAZIONE

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

➤ CONFORMITÀ IMPIANTI

➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

\* \* \*

### CONTROLLI PRELIMINARI

1- Dalla verifica effettuata ex. Art. 567 comma 2 c.p.c., la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva. Tale certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di più di venti anni la trascrizione del pignoramento

2- Nella Certificazione Notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali degli immobili

3- Dal momento che l'esecutato risulta essere una società, non è presente tra la documentazione agli atti il certificato di stato civile

\* \* \*

### DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Modena il 23.12.2022 al n. 41386 del registro generale ed al n. 28999 del registro particolare a favore di **XXXXXXXXX** è stato pignorato il seguente immobile alla società



ESECUTATA identificati nella **Nota di trascrizione** allegata alla relazione notarile come segue:

Catasto Fabbricati: Comune di Campogalliano

- Foglio 22 – particella 67 – subalterno 11 – Categoria D/7

**Si dispone la vendita in UN LOTTO UNICO.**

\* \* \*

### LOTTO UNICO

#### CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Si tratta di capannone, con area cortiliva antistante di proprietà esclusiva, sito in Comune di Campogalliano alla via G. Roveda al n. 7.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Campogalliano intestato a:

“*SOCIETA' ESECUTATA*”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
22	67	11	VIA G. ROVEDA 7		D/7			12.759,06

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/12/2004 in atti dal 14/12/2004 (n. 184739/2004)

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2002 Pratica n. 65507 in atti dal 16/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 60292.1/2002) Notifica in corso con protocollo n. 66704 del 19/03/2002



**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 12/03/2002 Pratica 60292 in atti dal 12/03/2002 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 917.1-2002) – Annotazioni: classamento e rendita proposto (d.m. 701/94)

**EX:** Catasto fabbricati di CAMPOGALLIANO (MO) Foglio 22 Particella 67 Subalterno 8 Natura D7 Rendita catastale Euro 25.174,18.

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/05/2001 Pratica n. 141347 in atti dal 19/06/2001 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO PROPOSTO (n. 104069.1/2001) Notifica in corso con protocollo n. 141813 del 20/06/2001

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 10/05/2001 Pratica n. 104069 in atti dal 10/05/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE (n. 2321.1/2001) – Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

*Si precisa che:*

- *È presente il Sub. 7 che è Bene Comune Non Censibile comune a tutti i Sub.*

- *È presente il Sub. 23 che è Bene Comune Non Censibile - area cortiliva comune ai sub. 11 e Mappale 343.*

- *Sarà necessario effettuare un aggiornamento della planimetria che non corrisponde allo stato dei luoghi*

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO: SI**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'**

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del



fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, in particolare sugli enti identificati nell'elaborato planimetrico al foglio 22 mappale 67 subalterno 7 (B.C.N.C. a tutti i subalterni) e subalterno 23 (B.C.N.C. area esclusiva comune al subalterno 11 e mappale 343)

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

### **SPESE CONDOMINIALI**

L'immobile non è soggetto ad amministrazione condominiale.

### **VINCOLI E ONERI**

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

*Allo stato si esclude che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.*

*Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.*

### **CONFINI**

L'immobile pignorato confina con sub. 29, mappale 343, via Roveda, area cortiliva comune, salvo altri e più precisi.

### **PROPRIETÀ**

“SOCIETA' ESECUTATA”

### **PROVENIENZA DEL BENE**

La quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile è pervenuta alla Società Esecutata per atto di compravendita del 19/09/2012 numero di repertorio 35290/11334 Notaio ROGANTE sede Modena trascritto il 25/09/2012 nn. 21070/15165 da potere di XXXXXXXXX Sede Vignola (TN) codice fiscale XXXXXXXXXXXX.



**N.B.** A margine risulta:

**\*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN. 34521/5204 DEL 25/11/2019**

derivante da inefficacia parziale del 04/02/2019 emesso da XXXXXXXX Sede MILANO Numero di repertorio 174/2019.

Con sentenza n. 174/2019 passata in giudicato, il Tribunale di XXXXXXXX ha dichiarato l'inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. nei confronti di XXXXXXXXX, dell'atto di compravendita trascritto a Modena il 25/09/2012 presentazione n. 56 reg. particolare 15165 reg. generale 21070.

**STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE**

Trattasi di una Società.

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalla relazione notarile risulta che, alla data del 11.01.2023, sul predetto immobile gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

➤ **ISCRIZIONE N. 29328/5687 del 27/10/2011 IPOTECA**

**VOLONTARIA** nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** del 17/10/2011 Numero di repertorio 34706/11012 Notaio XXXXXXXX Sede MODENA

A favore di XXXXXXXX Sede VERONA Codice Fiscale XXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto VERONA PIAZZA NOGARA N. 2)

Contro XXXXXXXX Sede VIGNOLA (TN) Codice fiscale XXXXXXXX

Capitale € 460.000,00 Totale € 900.000,00 Durata 7 anni

Grava su Campogalliano Foglio 22 Particella 67 Sub. 11

**N.B.** A margine risulta:

**\* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 21602/2691 DEL**



**25/09/2014** derivante da annotazione ad iscrizione variazione durata del mutuo del 22/09/2014 Notaio XXXXXXXX Sede MODENA Numero di repertorio 36293/11896 – Ultima scadenza 31/07/2030

➤ **TRASCRIZIONE NN. 24491/16434 del 05/10/2017** DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 08/02/2017 Numero di repertorio 342/2017 emesso da XXXXXXXXXXXX Sede MODENA  
A favore di XXXXXXXX Sede ROMA Codice fiscale XXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXX),

Contro ESECUTATO COMUNE MILANO (MI) Codice fiscale XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX Sede VIGNOLA (TN) Codice fiscale XXXXXXXX

Volta ad accertare e dichiarare l'inefficacia dell'atto notarile pubblico repertorio 35290/11334 Notaio XXXXXXXX trascritto al registro particolare 15165 generale 21070 del 25/09/2012

Grava su Campogalliano Foglio 22 Particella 67 Sub. 11

➤ **TRASCRIZIONE NN. 41386/28999 del 23/12/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30/11/2022 Numero di repertorio 6932 emesso da XXXXXXXX  
A favore di XXXXXXXX sede MILANO Codice fiscale XXXXXXXX (richiedente avv. XXXXXXXX).

Contro ESECUTATO sede MILANO (MI) Codice fiscale XXXXXXXX

Grava su Campogalliano Foglio 22 Particella 67 Sub. 11

**Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Relazione Notarile agli atti.**



**REGIME FISCALE**

**La vendita degli immobili è soggetta ad IVA**, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

**INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Campogalliano risulta quanto segue.

**Si precisa che l'immobile non è realizzato in area PEEP o altra edilizia residenziale convenzionata.**

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Campogalliano, è risultato che per il fabbricato comprendente l'unità abitativa in oggetto vennero rilasciate:

- Licenza edilizia 43/67 prot. 1370 rilasciata il 16 giugno 1967 con richiesta di abitabilità del 02/02/1968

- Concessione edilizia n.101/75 prot. 3560 rilasciata il 24 novembre 1975

- Concessione edilizia n.57/80 prot. 946 rilasciata il 28 maggio 1980 (ampliamento zona uffici)

- Concessione edilizia n.145/88 prot. 4765 rilasciata il 30 gennaio 1989

- Concessione edilizia n.106/89 prot. 3853 rilasciata il 2 novembre 1989

- SCIA 2435/2014 del 26/02/2014

**Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data anteriore al 01.09.1967.**

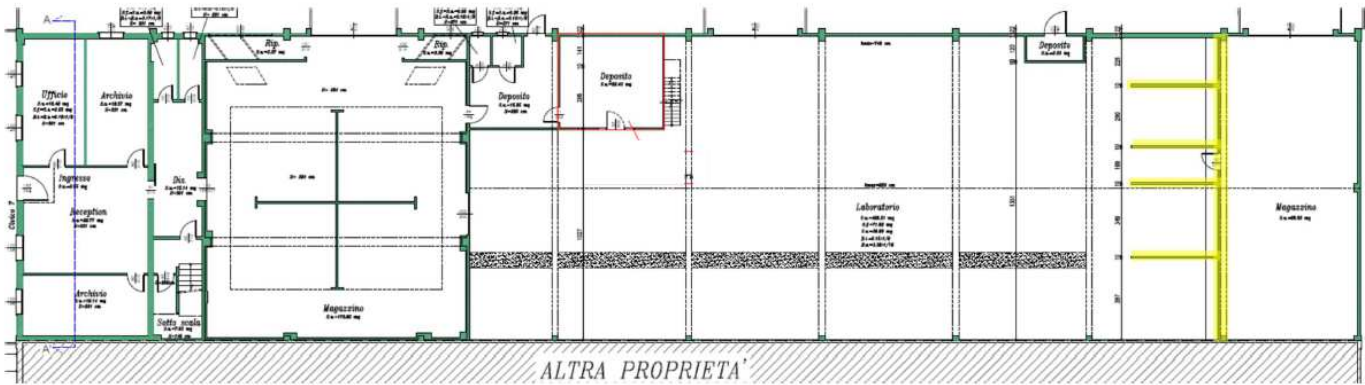
Si precisa che sono presenti alcune opere difformi rispetto allo stato autorizzato, in particolare è stata realizzata la modifica di tramezzi interni.



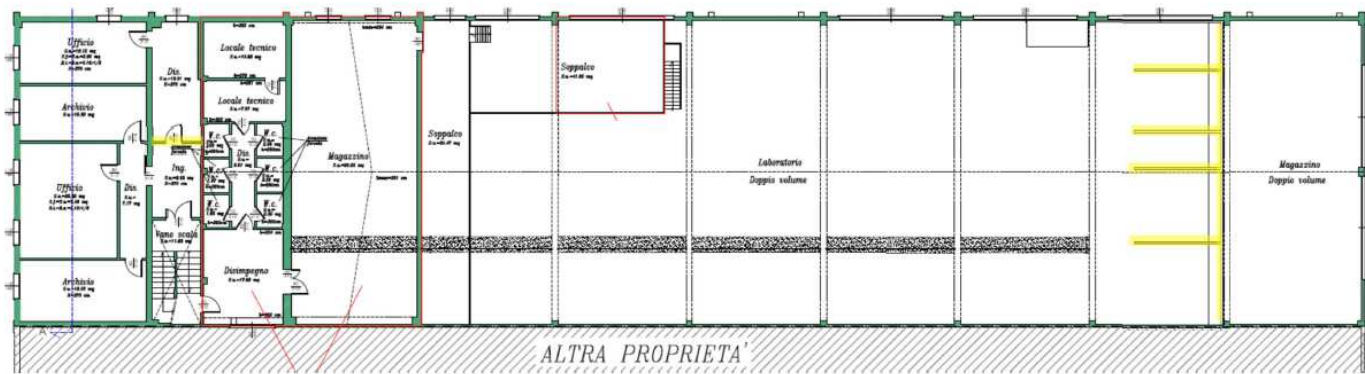
**DIFFORMITA'**

**DEMOLIZIONI**

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Le difformità risultano tutte sanabili mediante presentazione di pratica in sanatoria, con costi complessivi di circa 10.000,00 € (inclusa regolarizzazione della planimetria catastale).

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta nella disponibilità della Società Esecutata.

**CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione congruo è pari a 3.000,00 € mensili.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Campogalliano (MO) in via Roveda al n. 7.

Si tratta di un capannone con area cortiliva di esclusiva proprietà antistante il fabbricato.

Identificazione Catastale: F. 22 M. 67 S. 11.





Indirizzo: Via Roveda n. 7.

Livello: piano terra, primo parziale e sottotetto parziale. Si accede ai vari livelli da un vano scala interno.

Si accede all'unità immobiliare dalla strada principale.

Composizione interna Piano Terra: reception, ufficio, n. 2 archivi, disimpegno, due bagni, magazzino con n. 2 ripostigli, laboratorio/magazzino con n. 3 locali ad uso deposito e n. 2 locali ad uso wc.

Composizione interna Piano Primo: ingresso, n. 2 disimpegni, n. 2 locali ad uso archivio, n. 2 uffici.

Composizione interna Piano Primo Rialzato: n. 2 disimpegni, n. 6 locali ad uso wc, n. 2 locali tecnici, un magazzino, n. 2 soppalchi.

Si tratta di un capannone con piano primo e sottotetto parziali. Alla vista l'immobile si trova in discrete condizioni.

L'altezza interna della zona uffici (ampliamento successivo) al piano terra risulta essere circa di  $h = 3,00$  m, mentre quella corrispondente al piano primo circa di  $h = 2,70$  m. Nella zona in cui non sono presenti porzioni intermedie, il capannone è alto circa 7,00 m sotto trave principale.

*Caratteristiche strutturali*: trattasi di un capannone a pilastri, muratura di tamponamento e travi e tegoli prefabbricati in c.a. E' presente un soppalco in acciaio. Nella zona dell'ampliamento (fronte edificio) il solaio intermedio è presumibilmente in laterizio.

*Finiture*: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche discrete. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- griglie di protezione in acciaio in quasi tutte le finestre



- tapparelle in quasi tutte le finestre
  - portoni in ferro
  - porta di ingresso in alluminio e vetro con cancello di protezione
  - porte interne (zona “ampliamento”) in legno o legno e vetro
  - pavimenti della zona esposizione al piano terra effetto parquet (che risulta parzialmente divelto)
  - pavimenti della zona ampliamento in gres
  - controsoffitto parziale nella zona di esposizione
  - i bagni della zona “ampliamento” presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle e presentano i sanitari principali
  - pareti interne intonacate e tinteggiate
  - battiscopa nella zona “ampliamento”
- L’unità è provvista dei seguenti impianti:
- illuminazione ed energia
  - sistema di riscaldamento con termo-convettori
  - sistema di raffrescamento esclusivamente nell’ufficio del piano terra.

PIANO	N. LOCALE	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
Terra				
	1	Reception	28,77	Buone
	2	Archivio	18,14	Buone
	3	Ufficio	18,48	Buone
	4	Archivio	18,57	Buone
	5	Disimpegno	15,14	Buone
	6	Bagno	3,48	Buone
	7	Bagno	3,31	Buone
	8	Vano Scala	11,50	Buone
	9	Magazzino con ripostigli	182,61	Discrete
	10	Laboratorio/Magazzino	587,54	Grezzo
	11	Deposito	22,40	Discrete



	12	Deposito con 2 wc	18,64	Discrete
Primo	13	Deposito	3,30	Grezzo
	14	Ingresso/Disimpegno	21,81	Buone
	15	Ufficio	18,12	Buone
	16	Disimpegno	7,17	Buone
	17	Archivio	16,38	Buone
	18	Ufficio	26,38	Buone
Primo Rialzato	19	Archivio	18,03	Buone
	20	Disimpegno	17,68	Buone
	21	Disimpegno con n.6 wc	17,75	Discrete
	22	Locale Tecnico	7,97	Discrete
	23	Locale Tecnico	10,88	Discrete
	24	Magazzino	90,25	Buone
	25	Soppalco	34,47	Grezzo
Sottotetto	26	Soppalco	41,65	Grezzo
	27	Sottotetto	26,09	Grezzo
		<b>TOT</b>	<b>1.286,51</b>	

La superficie totale risulta mq 1.286,51, mentre quella lorda mq 1.362,05.

### CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

#### CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme



per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali,
- per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata;
- la superficie delle terrazze e dei balconi al piano in misura del 30%, fino a mq.25, e per il 10% la quota eccedente;
- la superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

#### CONSISTENZA DEL BENE

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra



specificati e precisando che **la valutazione del bene è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.mq.</b>
Capannone	1.362,05

**STIMA DEL BENE**

**PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

**La valutazione dell'immobile è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

**VALUTAZIONE DEL BENE**

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenendo conto dell'ubicazione, dell'appetibilità complessiva dell'immobile, delle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

attualmente si trova, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e, infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene di poter considerare il valore unitario che segue.

$\text{mq } 1.362,05 \times \text{€}/\text{mq } 650,00 = \text{€ } 885.332,50$

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

$\text{€ } 885.332,50 - 10\% = \text{€ } 796.799,25.$

A cui viene sottratto:

- il costo della sanatoria di circa € 10.000,00

**Si assume come valore del LOTTO UNICO al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 786.000,00.**

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 3.000,00 € mensili.

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 28 marzo 2024

**IL C.T.U.**

Ing. Daniela Della Croce

**Allegati:**

- o Visura per soggetto



- Visura per immobili
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato Planimetrico
- Elenco subalterni
- Atti di provenienza
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica

