

TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO

Ruolo n° 305/2023 E.I.

* * * * *

RISPOSTA AI QUESITI

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell'elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

LOTTO UNICO – Abitazione al grezzo avanzato in Formigine (Mo)

1.0) Controllo preliminare

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- a) la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- b) la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- c) l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente stima;
- d) l'individuazione, all'interno della certificazione notarile, di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

2.0) Provenienza e cronistoria catastale

La piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta alla debitrice esecutata¹ in virtù di atto di compravendita del 11.12.2013 ricevuto dal Notaio Giannotti

¹ Allora denominata ***** e successivamente oggetto dei seguenti atti: a) trasferimento sede sociale dal comune di Modena al comune di Castel Maggiore (Bo) del 18.03.2014 ricevuto dal

Paolo, numero 22549/8671 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 08.01.2014 ai numeri 215/177, da *****; si rileva inoltre la cancellazione di condizione sospensiva annotata a Modena in data 26.03.2014 ai numeri 6721/830, mediante la quale le parti contraenti hanno dichiarato che, essendo scaduto il termine previsto per l'esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto della porzione immobiliare descritta nella premessa del titolo da parte del Ministero per i beni e le attività culturali e del turismo e da parte degli enti pubblici territoriali competenti senza che tale diritto sia stato esercitato, si è avverata la condizione sospensiva a cui era subordinata l'efficacia della compravendita sopra citata.

***** era divenuta precedentemente proprietaria per la quota di 1/1 con atto di conferimento in società del 25.02.2008 ricevuto dal Notaio Bergamini Antonella, numero 46335/6996 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 04.03.2008 ai numeri 7158/4756², dal Sig. *****.

Il Sig. ***** era divenuto precedentemente proprietario dapprima del diritto di abitazione, con la Sig.ra ***** proprietaria dei beni, mediante atto di compravendita del 26.02.1999 ricevuto dal Notaio Ramacciotti Rolando, numero 38752 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 19.03.1999 ai numeri 6636/4268, dai Sig.ri *****; successivamente il Sig. ***** era divenuto titolare della piena ed intera proprietà con atto di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni ordinato dal Tribunale di Modena il 08.06.2004 numero 2274/4 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data

Notaio Giannotti Paolo, numero 22719/8803 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 17.04.2014 ai numeri 8555/6476: b) trasformazione di società del 05.10.2017 ricevuto dal Notaio Frigo Alessandro, numero 114690/32690 di repertorio, trascritto presso l'Agencia del Territorio di Modena in data 23.10.2017 ai numeri 26358/17697, con il quale la società assume l'attuale denominazione.

² Con cancellazione della condizione sospensiva annotata a Modena il 29/08/2008 ai numeri 27456/3864.

19.07.2004 ai numeri 21735/13716, dalla predetta Sig.ra *****.

L'odierna identificazione catastale dei beni pignorati deriva da variazione dei mappali 141 e 145 subb. 2, 3, 4 e 6 avvenuta in data 06.11.2008 con Pratica n. MO0236048.

3.0) Formalità, oneri e vincoli

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile esistente agli atti della procedura, le cui risultanze sono confermate dalle ispezioni di verifica sommaria eseguite dallo scrivente, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle formalità riportate di seguito.

Ipoteca volontaria derivante da mutuo, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 08.07.2011 ai numeri **19590/3870** per Euro 800.000,00 derivante da concessione a garanzia di finanziamento per Euro 400.000,00 a favore del creditore precedente e contro *****

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data 13.12.2023 ai numeri **36672/26699** a favore del creditore precedente e contro la debitrice esecutata.

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione allo stato grezzo avanzato posta nel comune di Formigine (Mo), in via Stradella n. 50.

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	141	1			F/3				
Indirizzo			VIA CA' DEL VENTO n. 1 Piano T-1								

Risulta essere invece un bene comune non censibile, corte esclusiva della suesposta unità immobiliare, l'area identificata come segue.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	145	18							
Indirizzo			VIA CA' DEL VENTO n. 1 Piano T								

Nota bene) Si rileva un errore toponomastico in visura giacché l'abitazione è accessibile da via Stradella n. 50 e non da via Cà del Vento n. 1.

Comoda divisibilità

I beni pignorati **non sono divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

Confini

I beni pignorati, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 145 del Fg. 17, altre ragioni di cui ai Sub. 4 e 3 della Part. 140 del Fg. 17, altre ragioni di cui al Sub. 17 della Part. 145 del Fg. 17 e corte comuni; salvo se altri.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...)

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione allo stato grezzo avanzato e priva di agibilità, posta all'interno di un borgo residenziale ubicato in Formigine (Mo), via Stradella n. 50, in zona di campagna tra le frazioni di Casinalbo e Montale.

L'intero borgo in cui è inserita l'abitazione in esame è sottoposto a decreto di vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici dell'Emilia ai sensi del Decreto Legislativo n. 490 del 29.10.1990.

L'unità oggetto di pignoramento è posta all'interno di un edificio originariamente adibito a ricovero ed allevamento animali a servizio del complesso denominato "Cà Del Vento" e

presenta struttura in muratura, prospetti in muratura faccia a vista, solai interpiano in legno e copertura in travi e travetti di legno con sovrastante manto in coppi.

La composizione dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Abitazione (Part. 141 Sub. 1) sviluppatasi su due piani con soggiorno, cucina, antibagno e wc al piano terra; disimpegno, due camere, antibagno e wc al piano primo; oltre ad area cortiliva esclusiva (Part. 145 Sub. 18).

Le finiture interne dell'abitazione vengono di seguito sintetizzate.

Pareti principalmente intonacate e tinteggiate, prive di rivestimenti; colonne interne con mattoni in faccia a vista.

Pavimenti allo stato grezzo, privi di rivestimenti.

Solai e coperture in legno a vista.

Finestrature con telai in legno e vetro camera.

Si segnala inoltre che non sono presenti portoncino d'ingresso, porte interne, porte-finestre e vetrate al piano terra, sanitari, caldaia, frusti, placche, ecc....

L'impiantistica è incompleta e quindi priva di certificazioni.

L'area cortiliva, recintata tramite cancelletto in ferro zincato e verniciato e rete a maglie perimetrale, è adibita a verde.

I beni in esame si presentano complessivamente in mediocri condizioni di conservazione a causa, principalmente, dello stato di inutilizzo da lungo periodo e del fatto che sono del tutto assenti i serramenti esterni per riparare i locali dagli agenti atmosferici; si evidenzia inoltre come l'assenza di autorimessa e/o posto auto pertinenziale limiti sensibilmente l'appetibilità complessiva del lotto.

Parti comuni

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni,

in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Part. 145 Sub. 59) corte comune al mappale 140 sub 4, mappale 141 sub 1 e 3, mappale 142 sub. 5-6-7-8 e mappale 145 dal sub 24 al sub 34;

Part. 145 Sub. 60) corte comune al mappale 140 sub 3, mappale 141 sub 1 e 4, mappale 142 sub 5-6-7-8, mappale 145 sub 30, 31, 32, 33, 34

Sviluppo misure

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunte dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Destinazione	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Abitazione	Terra	73	1	73,00
Abitazione	Primo	63	1	63,00
Area cortiliva	Terra	80	0,1	8,00
Superficie commerciale complessiva				144,00

A tal proposito si precisa che la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio

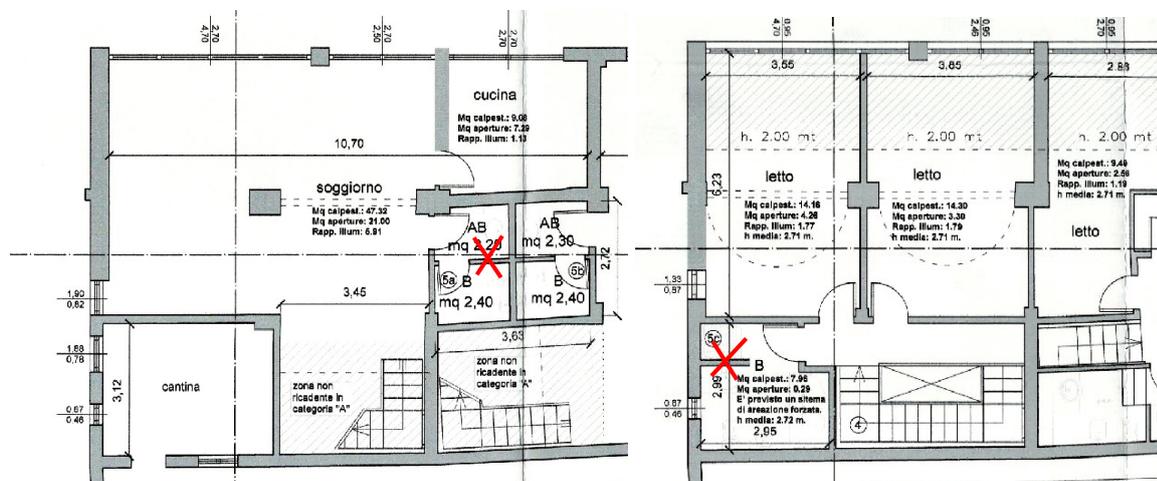
A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato in esame è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Formigine non ha individuato il titolo originario di edificazione dell'immobile ma solamente la seguente pratica edilizia:

- **DIA n. 4555**, Prot. n. 26322 del 22.11.2005, per *restauro e risanamento conservativo* – *ristrutturazione di una delle pertinenze del complesso "Cà del Vento"*.

Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima ma solamente titoli abilitativi per le adiacenti autorimesse interratae.

Si evidenzia che per l'unità immobiliare pignorata non risulta essere mai stata depositata la fine lavori e la stessa è pertanto sprovvista anche di relativa agibilità.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la **manca di coincidenza dello stato di fatto rispetto agli elaborati progettuali di cui alla DIA summenzionata**, per la mancata esecuzione delle pareti divisorie tra antibagno e bagno, sia al piano terra che al piano primo, come da sottostanti stralci esplicativi, oltre a lievi differenze nella misurazione interna dei locali.



Essendo necessario il deposito di idoneo titolo autorizzativo per poter completare i lavori, si ritiene che la presenza di suesposte difformità minori sia sostanzialmente irrilevante in quanto la presente valutazione tiene già in debita considerazione dello stato grezzo avanzato dell'immobile e di tutti gli adempimenti tecnici, burocratici ed edili necessari per rendere abitabile l'immobile³.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note ed in virtù delle pratiche edilizie depositate, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui alle disposizioni degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

3.1 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi ed inutilizzati.

3.2 Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

³ Ivi compreso ogni vincolo di ordine e grado, anche in riferimento alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici dell'Emilia.

A tal proposito si dà atto che lo scrivente non ha ricevuto dall'esecutata, informazioni circa l'esistenza e/o la quantificazione di spese di gestione ordinaria o della sussistenza di eventuali arretrati verso il condominio.

3.3 Oneri e vincoli

Oltre agli oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente relazione si segnala che l'immobile è gravato dai vincoli di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni e integrazioni, relativo a "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", tra i quali quindi, anche il diritto di prelazione a favore dello Stato in caso di alienazione onerosa dell'immobile.

3.4 Stima del canone di locazione

Gli immobili si presentano allo stato grezzo avanzato e privi di agibilità, pertanto gli stessi non sono abitabili con la conseguenza che, allo stato attuale, il loro congruo canone di locazione può essere assunto come pari ad €. 0,00.

Quesito n. 4: Nel caso di immobile pignorato pro quota

I beni sono stati pignorati per l'intero; in ogni caso si ribadisce che gli stessi **non sono divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione

interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, con particolare riferimento allo stato dei luoghi, alle attività necessarie al completamento, ai vincoli esistenti, all'assenza di autorimessa o posto auto pertinenziale e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, ammonta a:

- € 1.500 al mq di superficie commerciale.

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

Lotto	Quota	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
1	1/1	Abitazione e pertinenze	17	141/145	1/18	216.000,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-10.800,00 €
Valutazione parziale						205.200,00 €
VALUTAZIONE FINALE						205.000,00 €