

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTA VACCARO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°55/2023

Promosso da

PROCEDENTE Creditore : XXXXX XXX x.x.x. – Avv. XXXXX XXXXXXX

Contro

DEBITORI ESECUTATI: XXXXXXXXXX XXXXXXX e Xx XXXXXXXXXX

XXXXX XXXXXXX – Avv. xxxxx XXXXX XXXXXXX

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberta Vaccaro, con decreto in data 19/01/2024 nominava esperto estimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data **25/01/2024** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

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

- **la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene ;**
- **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, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie ;**
- **la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte esecutata);**
- **deve acquisire, ove ritenuto necessario, in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato**



- Acquisisca, quindi, **le visure catastali aggiornate all'attualità**;
Indichi **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.
Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, **l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni** (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel **ventennio** (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);
Dia indicazione dell'esistenza di **eventuali comproprietari dell'immobile**, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).
Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, **proceda d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario ad effettuare l'accesso all'immobile**, onde rispondere ai seguenti quesiti.

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-intera o nuda proprietà, usufrutto o quote) 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. 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 nella descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o 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).

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



componenti ciascun lotto con numerazione progressiva 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 allegare 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 compendiate 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 (C.E-P.d.C.Scia);
- 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.

*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:*
 - *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).**

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

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 del l'APE non è prescritta dalla normativa regionale dell'Emilia-Romagna per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento**).

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),

- 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).

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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 n. 4: *Nel caso d'immobile pignorato PRO QUOTA:*

*Nel caso in cui l'immobile si 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;*
- *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 intero**, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.*

Al sottoscritto era inizialmente concesso il termine del 05/05/2024 per il deposito in Cancelleria della relazione; successivamente, causa il protrarsi della impossibilità di eseguire il sopralluogo, si è chiesto, in data 08/05/2024, una proroga che il giudice ha concesso al 10/10/2024 e con differimento dell'udienza al **13/11/2024**.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio ed Ufficio Tecnico del Comune di San Possidonio), il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, esaminata la documentazione prodotta agli atti, eseguito il sopralluogo in data **29/08/2024** alla presenza di un incaricato dell'IGV, è in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente



RELAZIONE

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi del seguente bene immobile in piena proprietà, tra i sigg.ri
XXXXXXXXXX XXXXXXXX e Xx XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX (debitori eseguiti
in regime di comunione dei beni), per le quote indivise di ½ ciascuno:

- Villetta al piano T-Primo-Secondo con annessa area cortiliva esclusiva ed autorimesse al piano terra, in un fabbricato composto da n°3 villette a schiera ad uso civile abitazione posto in Comune di San Possidonio, via Mascagni n°26:

DOCUMENTAZIONE ex art.567 c.p.c.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente : *“decorso il termine di cui l'art.501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito....allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ;tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari..”*;

Sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza e a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti, ai sensi dell'art.567 c.p.c., nel momento in cui, per il bene pignorato, sono prodotti la certificazione storica ventennale del notaio in Venezia dott.sa Laura Rolando e l'estratto di mappa catastale.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI



Dall'esame del certificato storico ventennale prodotto in atti, emerge che per il bene in esame, risultano iscritte le seguenti provenienze e note di trascrizione ed iscrizione:

-compravendita: pervennero agli esecutati XXXXXXXXXXX XXXXXXX, nato il 19/01/1963 a XXXXXXXXXXX (Mo) C.F:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e Xx XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX, nata il 17/09/1965 a XXXXXXX (XX) C.F.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per quota ½ Piena Proprietà in regime di comunione legale in virtù da atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio XXXXX XXXX da Carpi (MO) in data **19/12/2003** rep.n.183291/30705 e **trascritto il 08/01/2004 ai n.ri 445/333** da potere di XXXXXXX XXXXXXXXXXX a r.l. XXXXXXX XXXXXXXXXXX del Comune di Xxx XXXXXXXXXXX C.F.00000000000.

-compravendita: pervennero alla XXXXXXX XXXXXXXXXXX a r.l. XXXXXXX XXXXXXX del Comune di Xxx XXXXXXXXXXX quota di 1/1 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto terreni al Foglio n.6 Partic.n.39) in virtù di atto tra vivi-compravendita ai rogiti del notaio XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX da Mirandola (MO) in data **24/08/1976** rep.n.59848 e **trascritto il 08/09/1976 ai n.ri 12713/9678** da potere di XXXXX XXXXX, nato il 30/03/1912 a Xxx XXXXXXX (MO), XXXXXXX XXXXXXX, nata il 11/04/1950 a XXXXXXX (PN), XXXXX XXXXXXXXXXX nata il 13/05/1910 a Xxx XXXXXXXXXXX (MO), XXXXXXX XXXXX, nato il 26/10/1953 a XXXX (RM), XXXXXXX XXXXXXX nato il 06/04/1914 a XXXXXXX (XX).

-ipoteca volontaria: iscrizione **NN.682/180 del 09/01/2004** nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di XXXXX XXXX da Carpi (MO) in data 19/12/2003 rep.n.183292/30706 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Società



Cooperativa a Responsabilità Limitata sede a Verona (VR) C.F. 00000000000 contro XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il 19/01/1963 a XXXXXXXXX (MO) C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Xx XXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata il 17/09/1965 a XXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, importo capitale euro 120.000,00, importo totale euro 180.000,00 e durata 20 anni;

-ipoteca volontaria: iscrizione **NN.46613/12645 del 24/12/2007** nascente da ipoteca volontaria-concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di XXXXXXXXX XXXXXXXX da Cavezzo (MO) in data 14/12/2007 rep.n.14592/4349 a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Società Cooperativa a Responsabilità Limitata sede a Verona (VR) C.F. 00000000000 contro XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il 19/01/1963 a XXXXXXXXX (MO) C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Xx XXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata il 17/09/1965 a XXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, importo capitale euro 70.000,00, importo totale euro 130.000,00 e durata 15 anni;

-pignoramento immobiliare : trascrizione **NN 8560/6202 del 27/03/2023** nascente da atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Modena con sede in Modena (MO) in data **08/03/2023** repertorio n°**1188** a favore di Xxxxx XXX S.p.a. sede Milano (MI) C.F.00000000000, contro XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il 19/01/1963 a XXXXXXXXX (MO) C.F.xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Xx XXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata il 17/09/1965 a XXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

DESCRIZIONE CATASTALE – QUESITO 2

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l’Agenzia del Territorio del Comune di San Possidonio (I128) –Catasto fabbricati - con i seguenti dati:



- Foglio 6 Particella 483 **Sub.2**- Via Mascagni n°26 - Piano T/1/2
categoria **A/7**, Classe 3 Vani 7- Rendita € 578,43- Sup. catastale
totale m²149; totale escluse aree scoperte m²144; totale intestati n°2:
XXXXXXXXX XXXXXXXX nato il 19/01/1963 a XXXXXXXXXXXX (MO)
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per ½ in regime di comunione dei beni; Xx
XXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX nata il 17/09/1965 a XXXXXXXX (XX) C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per ½ in regime di comunione dei beni

- Foglio 6 Particella 483 **Sub.1**- Via Mascagni n°26 – Piano T
categoria **C/6**, Cl.4 Consistenza 26 m²- Rendita €48,86- Sup. totale
m²26 ; totale intestati n°2:

L'ubicazione e la consistenza del bene pignorato sono rappresentate nelle
copie dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali (vedi All.C pag.02-
08-09-34); dalla consultazione effettuata degli atti catastali attuali, vi è la
corrispondenza nell'identificazione (Comune, via , foglio, mapp. sub).

La planimetria catastale dell'autorimessa è corrispondente al rilievo per
l'ubicazione (foto n°7 e 42); per l'alloggio A/7 al piano Terra e Primo è
corrispondente al rilievo mentre al piano secondo è stata modificata la zona
non praticabile, rimuovendo la tramezzatura tra disimpegno e parte non
praticabile, quest'ultima suddivisa in due parti con nuova apertura di porta
sul vano scale (v.foto n°29-39).

Tali variazioni, che non modificano i vani (varia leggermente solo la sup.
catastale), potrà essere rettificata a cura e spese dell'assegnatario nella
vendita all'incanto, mediante la redazione e presentazione della denuncia di
variazione con procedura Docfa.

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla relazione storica ventennale prodotta in atti, emerge che il bene



pignorato è attualmente in comproprietà tra i sigg. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX e
Xx XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX (debitori esegutati) per le quote di ½
ciascuno.

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a
XXXXXXXXXX XXXXXXXX e Xx XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX con quota ½, a
seguito atto di compravendita del 19/12/2003 rep.n°183291/30705 a rogito
Notaio XXXXX XXXX da Carpi, trascritto presso la Conservatoria di Modena
il 08/01/2004 nn.445/333 con il quale acquistavano dalla XXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX a r.l. XXXXXXX XXXXXXXXXXX del Comune di Xxx XXXXXXXXXXXXX
C.F.000000000000.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In questo periodo l'immobile risulta essere occupato dai proprietari
dell'immobile ed esegutati.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

VILLETTA A/7, posta al piano Terra/primo e secondo, con altra unità
immobiliare a schiera sul lato Sud (vedi All.C pag.02-03-04-18) e sugli altri
tre lati con l'area cortiliva esclusiva.

AUTORIMESSA al piano Terra con area cortiliva esclusiva sul lato Ovest
del fabbricato, altra proprietà sul lato Sud e stessa proprietà lato Est e Nord
(vedi All.C pag.03-04-18).

CONFORMITA' EDILIZIA – QUESITO 2.1

Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito sulla scorta
del **Permesso di costruire** Pratica Edilizia 19/2000 rilasciata il 11/07/2000
e ritirata il 31/10/2000 per “ Costruzione di n°3 villette a schiera ad uso
abitativo” Lottizzazione “Andreola” Lotto 1/A Via Mascagni; Permesso di



Costruire rilasciato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a r.l. XXXXXX XXXXXXXXXXXX del
Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX

-**Variante** in corso d'opera **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)** rilasciata il
24/04/2003 con Prot.n°3198/03 per “Modifiche Finestre”;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (All.C pag.41-42) rilasciato
il 04/10/2003 prot.4483;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati della villetta e l'attuale
situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta limitatissime
difformità non strutturali, in particolare si rileva:

-Piano terra, la tramezzatura di separazione del vano uso doccia H=2,30
(v.foto n°13 e All.C pag.4) e la mancanza di controsoffittatura vano
autorimessa per essere h=2,50 ml.;

-Piano primo parete fondo vasca h=1,00 (v.foto n°17);

-Piano secondo, la demolizione della tramezza tra disimpegno e “zona non
praticabile” quest'ultima a sua volta suddivisa in due parti con nuova
tramezzatura ed apertura di vano porta, su muratura non portante
spess.cm.15, prospiciente il disimpegno vano scala (v.foto n°29 e 39 ed
All.C pag.6).

Tali difformità di opere interne non strutturali potranno essere regolarizzate
cura e spese dell'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante la
redazione e presentazione di pratica edilizia SCIA.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE- QUESITO 2

Il bene pignorato si trova all'interno di un fabbricato posto all'estremità
Nord del Comune di san Possidonio Via Mascagni n°26, in zona
residenziale (All.1 foto n°44); il fabbricato ha la caratteristica tipologica di
unità immobiliari a ”schiera“ con accessi indipendenti: si accede alle singole



unità dell'edificio dal fronte strada tramite corsia pedonale larga un metro sul lato Ovest, pavimentata con quadrotti di cemento e graniglia superficiale (foto n°7/8) ed alla autorimessa tramite corsia carraia sul lato Ovest, anch'essa pavimentata con quadrotti in cemento/graniglia (foto n°7); si accede alla corsia carraia direttamente da Via Mascagni tramite cancello carraio scorrevole motorizzato e telecomandato (v.foto n°1 e 2); è consentita la sosta e il parcheggio delle autovetture sul fronte strada.

Le strutture verticali dell'intero edificio sono per il perimetro esterno in muratura portante composta di blocchi termoisolanti, pilastri in cemento armato nella mezzeria del fabbricato; i solai di piano e di copertura a due acque sono in laterocemento. Canali di gronda e copertine varie in lamiera preverniciata e discendenti pluviali esterni alla muratura. Le facciate sono tutte intonacate. Balconi/terrazzi con solette in c.a e parapetti, sempre in c.a. intonacati, sono sagomati con inserita una parte in ringhiera metallica e copertine in elementi in cotto ad U, spess.cm.13.(All.B foto dalla n°19 alla 24).

Unità immobiliare A/7 sub 2: è posta al piano terra, primo e secondo del civico 26, vi si accede tramite cancelletto pedonale dalla Via Mascagni, sostenuto da due colonnine in c.a. che a sua volta a sostengono la copertura dell'ingresso composta da struttura in legno a due acque, con travetti e perlinato in legno mordenzato noce e manto di copertura in coppi; su una colonnina è inserito il citofono.(foto.n°4-9).

La villetta è suddivisa al piano terra da ingresso diretto su pranzo-soggiorno, disimpegno (di fronte vano scale), da cui si accede a ripostiglio sottoscala, cucina (con accesso all'area cortiliva sul retro, accesso coperto da tettoia a sbalzo-foto n°5) e bagno; tramite vano scala si accede al :



-piano primo (arretrato sul fronte Ovest rispetto al piano terra-foto n°1-2-3) composto di n°3 camere da letto e bagno (quest'ultimo e la camera nord-ovest hanno accesso diretto a balconcini/terrazze, quella a Ovest contornata dalla copertura su parte di soggiorno e rimessa, con manto in tegole tipo portoghese -foto n°22) ;

-piano secondo ad uso soffitte e disimpegno con accesso a terrazza aperta (vedi All.C da pag.4 a 7)

Il piano Terra ha un'altezza interna di ml.2,71, anche nell'autorimessa non controsoffittata; piano primo altezza ml.2,70 e secondo variabile (vedi All.C pag.7).

La porta d'ingresso è del tipo a portafinestra in legno con vetrocamera di 15 mm. e con scuro esterno in doghe verticali in legno accostate, come gli scuri delle finestre, quest'ultime dotate anche di inferriate. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia e protetto e sezionato da interruttori differenziali (foto n°36); impianto televisivo con antenna singola indipendente in copertura.

-PIANO TERRA: la cucina è del tipo ad incasso in muratura come la cappa (foto.n°10 e 12), con un rivestimento ceramico nella zona cottura in piastrelle decorative di formati vari, prevalente il 15x15; il pavimento del soggiorno, cucina e disimpegno è in materiale ceramico tipo cotto 33x33 posato in diagonale (foto n°15-16).

Le pareti del bagno con doccia sono anch'esse rivestite in materiale ceramico 20x20 all'altezza di ml.2,40 con torelo intermedio e cornice finale; il pavimento bagno 20x20 in diagonale (foto n°13-14).

-PIANO PRIMO: le camere da letto sono pavimentate con materiale



ceramico tipo cotto 33x33 posato in diagonale e battiscopa in legno; le pareti del bagno con vasca sono rivestite con materiale 20x20 ed altezza sempre ml.2,70 con listello intermedio e cornice finale, posate in parte ortogonali ed in parte in diagonale (foto n°17 e 18); pavimento bagno 20x20 posato ortogonale.

I pavimenti dei due balconi sono in ceramica 10x20 posata a correre sfalsata (foto n°19-20-23-24).

-PIANO SECONDO: il piano secondo è reso tutto accessibile a soffitta con pavimento in materiale ceramico tipo cotto 33x33 posato in diagonale (foto da n°37 a 40); nella ex zona non praticabile è stato attrezzato l'angolo nord-est con attacchi w.c, bidet e lavabo e rivestimento 20x20 h=1,30 ml.

Dal disimpegno si accede alla terrazza aperta con pavimento in ceramica 10x20 a correre sfalsate (foto.n°26 e 28).

La scala interna d'accesso ai vari piani è rivestita nelle pedate (cm.30 con torello), alzate (cm.17) e battiscopa con marmo tipo Trani (foto n°29-30-32-33); la scala è protetta da ringhiera in metallo e corrimano di legno; il vano è illuminato da vano finestra verticale in alluminio (foto n°8-32-35) separata dal pianerottolo intermedio.

Le porte interne sono del tipo con cornici a doppia specchiatura, impiallacciate in legno e maniglie d'ottone (foto n.14 e 29).

I serramenti esterni sono realizzati in legno massello con vetrocamera di 15.mm in buono stato; oscuri esterni in legno massello a doghe verticali necessitano di manutenzioni; i serramenti sono battenti su bancali e soglie in marmo tipo Perlato Royal.

Nei servizi igienici vi sono apparecchi sanitari normali, water con cassetta esterna in ceramica, bidet, nel bagno piano terra piatto doccia con box



90x100 e attacco idrico lavatrice, nel bagno primo piano vasca 170x70; in entrambi i bagni vi sono i lavabi incassati nei mobiletti (foto n°13-14-17-18).

Il riscaldamento è indipendente con caldaia alimentata a gas posta nel disimpegno al piano secondo sottotetto (foto n°41) con termosifoni in ghisa sotto le finestre nella zona giorno e nelle camere, termoarredi nei bagni. Al piano terra nel soggiorno vi è un angolo con camino alimentato a legna (foto n°15) ed una stufetta integrativa a pellets.

Nei balconi al piano primo posto a Ovest ed Est vi sono n°2 macchine per la climatizzazione (foto n°20-23) con split distribuiti nei vari ambienti (foto n.11-16-31).

Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da considerarsi abbastanza buono.

L'autorimessa Sub 1: di pertinenza si trova al piano terra; è accessibile dalla corsia carrabile in quadrotti di cemento con graniglia (a cui si accede tramite un cancello motorizzato e telecomandato su via Mascagni) tramite portoni basculanti con struttura in acciaio verniciato e rivestimento in perline, larghezza ml.2,50 x h2,50. Dall'autorimessa si accede al disimpegno zona giorno fronte scala tramite porta in acciaio REI. Il pavimento è in ceramica 10x20 a correre trasversale e sfalsato, con pareti intonacate e tinteggiate colore bianco e soffitto con solaio a vista (foto n.42); l'impianto elettrico d'illuminazione è sottotraccia; sul lato interno vi è un angolo con lavatoio ed attacco idrico per lavatrici con angolo rivestito in ceramica 20x20 h=1,60.(All.B foto n°43).



SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – QUESITO 3

In seguito a formale richiesta, non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale

PIGNORAMENTO PRO QUOTA – QUESITO 4

Il compendio di pignoramento non è comodamente divisibile, pertanto la stima sarà per l'intero compendio, con le quote di ½ per i due proprietari.

SUPERFICI COMMERCIALI – QUESITO 2.1

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate direttamente o dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, (che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne e di ½ dei terrazzi/balconi in parte coperti e 30% terrazzi scoperti, 60% autorimesse collegate ai vani principali, 50% soffitte con hm>1.50 e < di 2,40, ½ delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari, 10% area cortiliva fino a 25 m²+5% sup. oltre i 25 m²) sono (vedi rilievi All.C da pag.3 a pag.7) :

-Villetta P.T/1° (sub 2) : m²(67,70+77,10)=m²144,80 + balconi/terrazzi coperti primo piano m²(11,80x0,5)=m²5,90+ terrazza scoperta secondo piano (11,95x0,30)=m²3,59 + 2°piano m²(68,40x 0,5)=m²34,20 soffitta e vani resi praticabili.=tot. **Sc.= m²188,49**

-Autorimessa P.T.(sub 1): m² 25,66 considerata al 60% in quanto collegate ai vani principali: **Sc.= m² 15,40**

Area cortiliva esclusiva di circa m²200,00 per 10% primi 25 m² e 5% rimanenti = **Sc.= m²11,25**



La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si tratta risulta m² 215,14 e per arrotondamento **m² 215,00**.

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI – QUESITO 2.1

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per comparazione, che permette di calcolare il prezzo a cui il bene potrebbe essere venduto.

Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati venduti in un recente intervallo di tempo. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 29/08/2024, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di finiture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerando che la superficie commerciale degli immobili, calcolata precedentemente, è di **m² 215,00**, risulta che:

- Villetta indipendente al piano terra/primo e secondo con autorimessa al piano T:

$$\text{STIMA } V_c = m^2 215 \times \text{€} m^2 1.500,00 = \text{€} 322.500,00$$

Per la valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa del valore di cui sopra, dovuta:

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

$$\text{€} 322.500,00 \times -4\% = \text{€} - 12.900,00$$

- Deduzione del 1,5% per consentire all'assegnatario di far fronte alle spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

$$\text{€} 322.500,00 \times -1,5\% (\text{arrotond.}) = \text{€} - 4.838,00$$

TOTALE VALORE	= € 304.762,00
----------------------	-----------------------



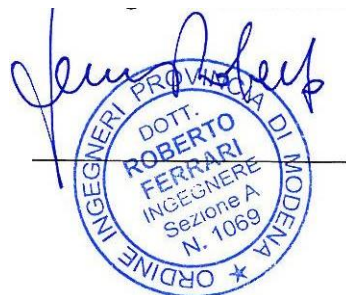
LOTTO UNICO –PREZZO BASE D’ASTA

Della villetta indipendente P.T/1°/2° e autorimessa P.T poste in Comune di San Possidonio Via Mascagni n°26, catastalmente distinta al Foglio 6 particella 483 sub 1 e 2, attualmente occupata dagli esecutati e pignorata con esecuzione Immobiliare n°55/2023 del Tribunale di Modena promossa contro i Sigg. XXXXXXXX XXXXXXXX e Xx XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX valore a base d’asta per arrotondamento = **€305.000,00** (diconsi trecentocinquemilaeuro/00)

Ad evasione dell’incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami.

Modena,10/10/2024

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari



IN ALLEGATO ALLA PRESENTE :

- Allegato A
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Disegni Tecnici- Catasto-

