

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

- GIUDICE DELEGATO

Dott. AUSIELLO Umberto -

☆☆☆ ☆☆☆

Espropriazione Immobiliare nr. 84/2024

Procedente : ██████████ " ██████████ ██████████ (Avv. ██████████)

Contro

Esecutata: ██████████ (Avv. ██████████)

☆☆☆

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. AUSIELLO Umberto

ESPERTO ESTIMATORE : Geom. Angelo NOTARI

PRE DELEGATO : ██████████

☆☆☆

Lo scrivente geom. NOTARI Angelo libero professionista con studio tecnico in Guiglia via Roma nr. 70, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al nr. 1652, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott Ausiello Umberto quale esperto per relazionare in merito all'individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti oggetto del procedimento .

Solo dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipocatastali agli atti, dopo avere dato corso agli accessi e misurazioni i loco, assunte le necessarie informazioni presso il S.U.E. del comune di Pavullo nel Frignano e presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Modena Territorio (ex Catasto) lo scrivente è in grado di rassegnare la seguente relazione peritale in conformità al Codice.

☆☆☆

- DATI DEL PIGNORAMENTO



Con Decreto Ingiuntivo, del Tribunale di Modena emesso dal Giudice Dott. Alberto Rovatti, nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] veniva pignorata a favore del Procedente la consistenza immobiliare identificata nei registri dell'Agenzia delle Entrate - Modena Territorio, di seguito indicata:

Comune: PAVULLO NELFRIGNANO, Sezione Urbana

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	mq.	Rendita
68	302	171	V. Giardini	7	A/4	4	6,5V.	188	€. 228,27

Comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà, intestato a:

[REDACTED]

[REDACTED]

CORRISPONDENZA TRA LA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E GLI IMMOBILI PIGNORATI

Gli identificativi catastali e le intestazioni dei beni degli immobili pignorati corrispondono a quelli catastali

Relativamente alle difformità negli atti catastali si rimanda al relativo capitolo.

- IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI

La consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituita da una Unità abitativa in Comune di Pavullo nel Frignano via Giardini nr. 200



scala D del Condominio Domus Giardini, collocata al 7° e ultimo piano dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Nei registri dell'Agenzia delle Entrate -Modena Territorio (ex catasto) il bene risulta identificato come segue:

- Comune: PAVULLO nel Frignano, Sezione Urbana

<u>Fg.</u>	<u>Mapp.</u>	<u>Sub.</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Piano</u>	<u>Zona</u>	<u>Cat.</u>	<u>Cl.</u>	<u>Cons.</u>	<u>Sup.mq</u>	<u>Rendita</u>
68	302	171	V.Giardini sc/d	7		A/4	4	6,5	188	€ 228,27

Intestazione:

[REDACTED]

DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

E' oggetto della presente valutazione una porzione immobiliare residenziale parte di un più ampio complesso immobiliare posto nel centro di Pavullo nel Frignano, fra le vie Giardini e Circonvallazione situato al 7 piano del condominio "Domus Giardini" con accesso da Via Giardini nr. 200, scala D.

Il complesso è composto da due stecche di edifici tra loro paralleli separati da una corte/piazzetta coperta, sopraelevata rispetto alla strada, sulla quale si affacciano negozi interni al complesso e gli ingressi alle varie scale che conducono ai piani delle abitazioni.

Il condominio, nell'insieme, è collocato in una zona centrale ben dotata di servizi pubblici e privati, vicina a un ampio parco pubblico.





L'immobile oggetto della procedura è collocato nel corpo ovest. E' raggiungibile sia percorrendo la scala interna a rampanti che attraverso un ascensore che si eleva fino al piano sesto, costringendo la salita al settimo piano (livello dove è collocata l'Unità), attraverso la scala condominiale.

L'alloggio si sviluppa all'interno di un sottotetto. È composto da un ingresso soggiorno, due camere una cucina con annessa lavanderia (?) un locale igienico, una stanza priva di finestre, illuminata solo da un piccolo lucernaio. Completano il bene tre piccoli ripostigli con altezza media di cm. 105 (min. cm 85 max cm. 125).

All'unità abitativa si accede dal pianerottolo scale oltrepassando un portoncino di sicurezza che immette nell'ampio vano giorno sul quale si affacciano le porte di due camere e della cucina. Una terza porta immette in un disimpegno che precede il locale igienico e una ulteriore stanza illuminata solo da un piccolo lucernaio a tetto.

Tutti i locali hanno tutti soffitto inclinato. Quelli abitabili sono illuminati da piccole finestre inserite in lucernai "a casetta" che sporgono dalla falda. I davanzali sono alti e non consentono affaccio nè visuale. Nel complesso gli ambienti sono scarsamente areati e illuminati. Quelli urbanisticamente



riconosciuti dai titoli edilizi come abitabili, hanno zone con altezza interna molto bassa rilevata in cm. 82 nel soggiorno e cm. 130 nelle due camere.

L'altezza massima al colmo, non supera i cm. 275

Relativamente alle finiture si osserva:

Pavimenti in materiale ceramico ,

Pareti; Intonacate e tinteggiate

Infissi costituiti da: finestre in alluminio con ante in vetro semplice prive di elementi oscuranti.

Porte interne in legno tamburato lisce con ferramenta commerciale.

Battiscopa in legno

Bagni: pavimento e rivestimento in materiale ceramico attrezzato con doccia W.C. bidet e lavandino. Sanitari in porcellana di scelta commerciale.

L'impiantistica elettroidraulica è completamente sottotraccia. Quello elettrico in particolare mostra punti di utilizzo scarsi. Le placche e i componenti sono in plastica.

L'impianto di riscaldamento è stato dichiarato da un assistente dell'Amministratore che ha consentito l'accesso, di tipo sottopavimento con generatore di calore condominiale privo di termostato ambiente e al momento non isolabile dalla restante parte condominiale.

Sono in corso però interventi condotti in autonomia dai singoli condomini volti allo stacco generale di tutti gli alloggi dall'impianto condominiale attraverso l'installazione di pompe di calore autonome con produzione di acqua calda sanitaria al fine di dismettere l'intero impianto. Conseguentemente anche l'alloggio in esame dovrà dare corso a tale intervento in autonomia.



Il tutto meglio osservabile anche dalla lettura della documentazione fotografica allegata.

STATO MANUTENTIVO. Lo stato manutentivo dell'alloggio è scadente, al momento del sopralluogo erano presenti infiltrazioni dalle finestre e dalla copertura e guano sui pavimenti

CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE

A richiesta dello scrivente non sono state esibite certificazioni impiantistiche che non risultano nemmeno allegate alla documentazione fornita in risposta alla richiesta di accesso agli atti con ultima pratica risalente al 2001.

PRESTAZIONE ENERGETICA DELLA PORZIONE ABITATIVA

Sul bene in esame non sono stati reperiti Attestati di Prestazione o Qualificazione Energetica.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

L'oggetto in trattazione confina a est con il vuoto sul mapp.le 302, a sud con il



vuoto sul mappale 303, a ovest con la via Circonvallazione e a nord con il vano scala condominiale salvo altri.

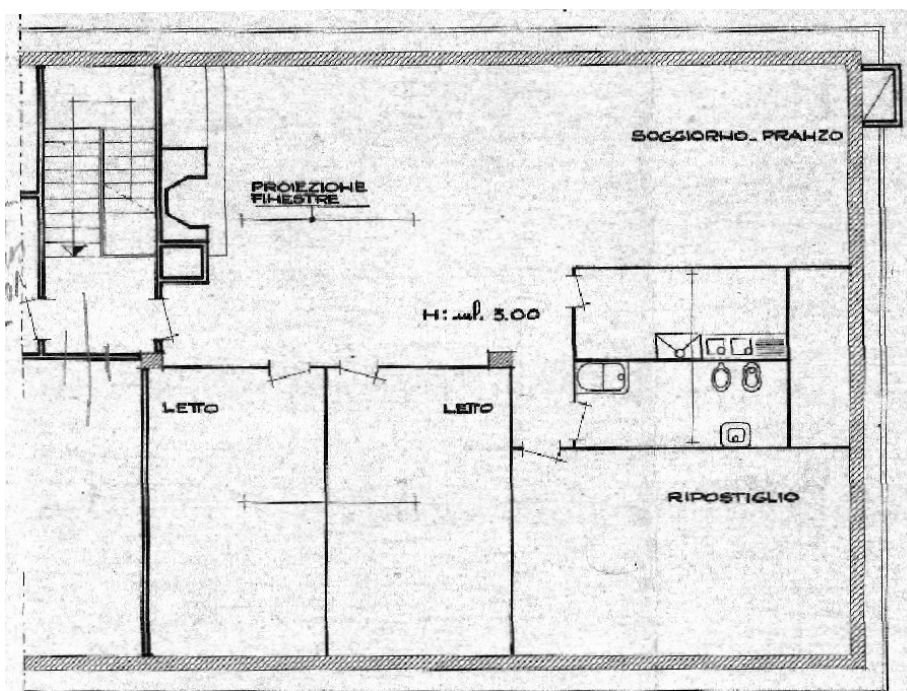
INDAGINE AMMINISTRATIVA (All. 3-4-5-6-7-8-9-10-11)

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale il complesso immobiliare oggi "Condominio ██████████ ██████████" venne costruito sulla base del seguente iter amministrativo:

- Lic. Prot. 171 del 7/02/1964 (pratica iniziale priva di elaborati) relativa alla costruzione di un Hotel, alla quale succedettero 4 varianti (in allegato) e solo nell'ultima, autorizzata con licenza 23 prot. 1176 del 25/02/1966 è presente con elaborato grafico progettuale. In tale elaborato, gli ambienti che costituiscono il bene in esame sono individuati come "spogliatoi e servizi servitù".
- In data 20.01.1967 con prot. 82/85 venne rilasciata l'abitabilità a seguito di sopralluogo con relativi verbali di ispezione.
- In data 11/04/1973 prot, 2433 venne rilasciata la licenza di costruzione nr. 23 relativa alla trasformazione dell'Hotel in appartamenti. In tale progetto anche la porzione immobiliare in esame venne trasformata in spazi abitativi. A tale titolo seguì la variante di cui alla licenza 89 prot. 5209 del 24.07.1973 relativamente alla quale di seguito si riporta un estratto relativo alla rappresentazione del "sottotetto" (settimo piano) e alla suddivisione dello spazio con destinazione degli ambienti. In ambo i progetti lo spazio veniva rappresentato in maniera identica e con destinazione residenziale. Viste le particolari modeste altezze interne e le ridotte superfici areanti/illuminanti, si fa presente che in ambo i titoli relativi alla trasformazione dell'Hotel in



appartamenti si rileva la dicitura relativa al "parere favorevole dell'ufficiale sanitario"



- Nella documentazione consegnata allo scrivente a seguito dell'accesso agli atti non è presente nessun certificato di abitabilità relativa agli interventi nella scala "D" (scala dove è collocato il bene in trattazione) ma solo abitabilità riferite alle scale "A"- "B"- "C".

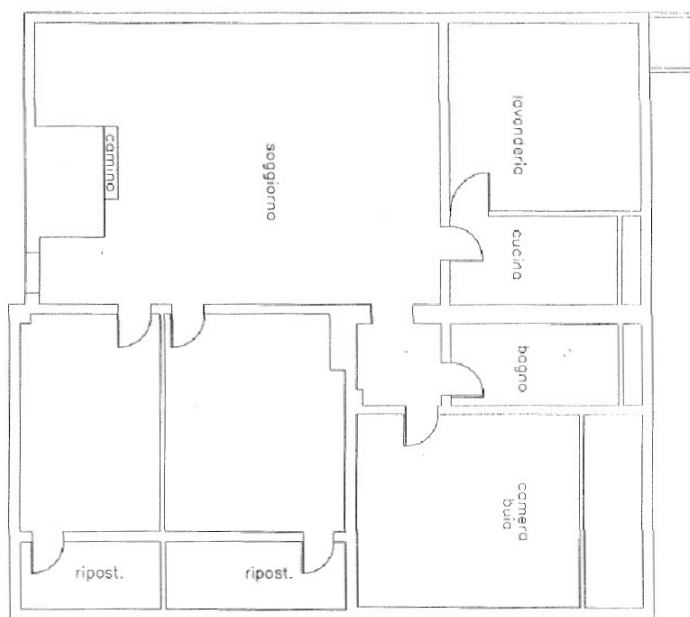
- In data 24/04/2001 prot. 6798 venne presentata una pratica asseverata per opere interne in base all'Art. 26 della L. 47/85 (prat. Nr. 360/2001) dal titolo "ristrutturazione, rifacimento finiture interne, adeguamento impianti."

La pratica riporta il Visto: dell'allora Responsabile del servizio dell'Edilizia Privata del Comune di Pavullo nel Frignano. (All_9-11)

L'elaborato grafico relativo allo stato modificato allegato alla pratica (di seguito riportato in stralcio) non presenta misure e le tre intercapedini che



separano dall'esterno la cucina, il locale igienico e la camera buia sono disegnate con dimensioni inferiori a quelle presenti in loco. Anche la riproduzione in scala non è esatta non consentendo la cosa una facile sovrapposizione del progetto al rilievo dello stato dei luoghi per il confronto.



- In data 24/11/2022 venne presentata SCIA in sanatoria volta alla regolarizzazione delle difformità sulle parti comuni del condominio .

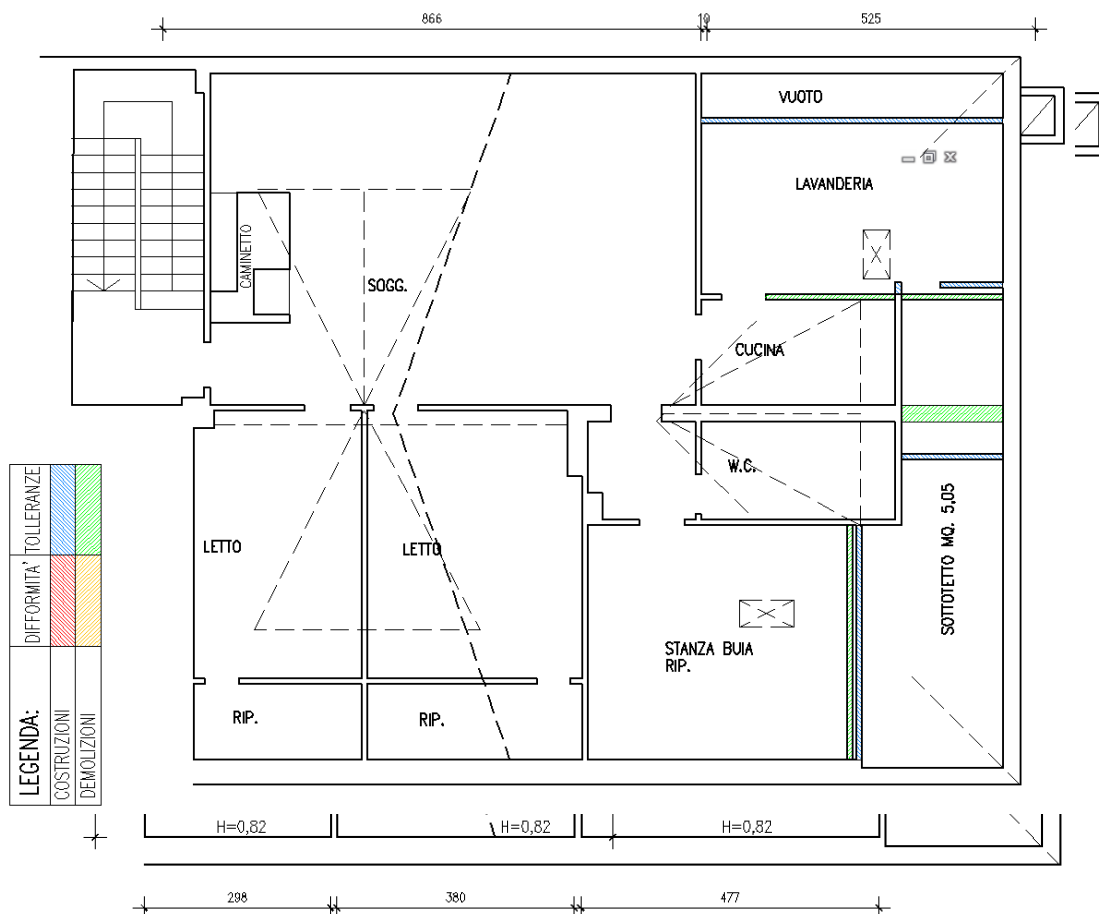
CONFORMITA' EDILIZIA

La verifica della conformità edilizia del bene avviene per confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente di seguito riportato e l'ultimo progetto approvato o depositato costituito nel caso di specie, dall'art. 26 di cui in precedenza nonché dal titolo rilasciato che ha trasformato gli ambienti in locali di abitazione molto più rispondente dimensionalmente allo stato dei luoghi.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica del bene rilevato dallo



scrivente e lo schema di raffronto/comparativo effettuato a causa delle citate imprecisioni presenti nell'elaborato allegato alla pratica Ex Art. 26 L.47/85, su base grafica interpretativa.



Le difformità rilevate vengono di seguito descritte in base ai disposti del DPR 380/2001 ma ritenute rientranti nei concetti di tolleranze di cui all'art. 34 bis comma 2 bis. In particolare si è rilevato:

- Lievi spostamenti alle pareti interne non strutturali che rientrerebbero nelle tolleranze esecutive (errori grafici o di rilievo)
- Assenza di una parete interna tra cucina e lavanderia, difformità che a parere dello scrivente rientrerebbero nel concetto di tolleranze esecutive



interne di cui al vigente 380/2001 art. 34/bis -comma 2 bis) di seguito evidenziate con colori verdi e blu.

- Le variazioni prospettiche relative a una diversa posizione dei lucernai/finestre risalenti certamente all'epoca di costruzione (impensabile la loro esecuzione successiva sia per la presenza di allineamenti con altre relative ad altre U.I. presenti la restante copertura del fabbricato) si ritengono regolarizzate a seguito del rilascio delle varie abitabilità avvenute con sopralluogo e indicate tra le tolleranze nella SCIA IN SANATORIA depositata a regolarizzazione delle parti comuni.

Relativamente all'assenza agli atti comunali dell'abitabilità circa gli interventi nella scala "D" chi scrive sottolinea che il verbale di ispezione non riporta diciture relative a esclusioni dei vani presenti nella scala "D", che all'epoca non sussisteva l'obbligo del rilascio dell'Abitabilità sorto solo nel 2001, che anche nelle due licenze relative alla trasformazione dello spazio in abitazioni (lic. 37/1973 e 89/1973) è riportata la dicitura relativa al parere favorevole dell'Ufficiale sanitario, si ritiene che la stessa sia andata smarrita. Conseguentemente si ritiene possibile l'eventuale attuale richiesta

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale estratta dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate-Modena Territorio (ex catasto urbano) risale al 28/03/1974 (ALL_2). Essa riproduce uno stato non conforme a quello dei luoghi e quindi risulta da aggiornare.

La camera buia e l'ambiente lavanderia in loco sono estesi su una superficie minore rispetto a quella rappresentata nell'elaborato in atti; anche i ripostigli sottotetto costituenti superfici non rilevanti ai fini catastali avendo altezza



compresa tra cm 90 e 130, sono rappresentati tutti privi di accesso mentre quelli adiacenti alle camere sono collegati a queste ultime attraverso una porta.

Si rileva anche che all'interno delle stanze non venne riportata da parte del tecnico redattore la destinazione degli ambienti. Sono solo presenti diciture aggiunte dal tecnico catastale in sede di sopralluogo o di determinazione della rendita. (ALL._2_)

ESISTENZA DI PARTI COMUNI

Non esiste agli atti catastali un elaborato planimetrico illustrativo della suddivisione delle U.I. presenti nell'edificio nonché delle parti comuni. Si ritiene pertanto che le stesse possano essere quelle previste per Legge integrate con quelle eventualmente indicate nei rogiti di provenienza.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene risulta attualmente libero e vuoto da persone e cose ad eccezione della presenza di un lavandino da cucina, una lavatrice da rottamare e di abiti accatastati in un sottotetto.

SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE (es: spese condominiali ordinarie)

Nell'ultimo bilancio consuntivo relativo all'annualità 01/07/2023 -30/06/2024 le spese generali relative al bene in esame sono state di € 6.461,65.



Nell'ultimo bilancio preventivo con scadenza al 30 giugno 2025 sono state preventivate relativamente alla consistenza in esame spese generali per un importo di euro 4.456,60

SPESE STRAORDINARIE

Le spese straordinarie che dovranno essere sostenute sono relative alla messa in sicurezza del cornicione di copertura ma a tutt'oggi manca il preventivo del lavoro.

FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ASSEGNETARIO

Difficile è individuare con esattezza le eventuali spese necessarie per la regolarizzazione in caso di assenza dell'abitabilità.

Allo stato, chi scrive ritiene che le uniche spese da sostenersi possano essere individuate in quelle relative all'aggiornamento catastale individuabili in circa € 2.000,00.

CONSISTENZA SUPERFICIARIA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature viene calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (100% per i vani abitativi; gli accessori con $h \geq 1,50$ vengono considerato al 50% e al 20% quelli con $h \leq 1,30$ che verrà utilizzata ai fini della determinazione del valore di mercato, è pari a mq. 137,24 così determinati .

Abitazione	mq. 106,19		
Sup. $h \geq 1,50$	mq. 85,35	mq.	85,35
Stanze buie e lavand $h \geq 1,30$	mq 23,01 x 0,50	mq.	11,50



Rip. Sottotetto sup. H<1,30	mq. 22,77 x 10%	mq. <u>2,28</u>
	Superficie commerciale	mq. 99,13

VALUTAZIONE DEI BENI

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Allo scopo di conoscere dettagliatamente i dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima sono stati condotti vari rilievi economici finalizzati all'assunzione di informazioni sul valore commerciale dei beni con caratteristiche simili o equiparabili considerati nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione, lo stato di conservazione la tipologia dei materiali di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "B2/ Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO" per similari abitazioni civili, con stato conservativo di tipo normale, tra 1.050,00 €/mq e 1.500 €/mq.

I valori estratti dalla Banca Dati del "Borsino Immobiliare", sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "capoluogo centro urbano" per similari abitazioni civili, con stato conservativo di tipo normale, tra 1.115,00 €/mq ed i 1.557,00 €/mq.

Le risultanze hanno però evidenziato quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari imputabili al particolare momento economico che incidono sull'andamento del mercato immobiliare Locale. Lo stato anche conservativo del bene in trattazione richiedere un netto deprezzamento rispetto ai comparabili della zona per la ridotta altezza interna dei locali, per la presenza di scarsa illuminazione e ventilazione, per l'altezza modestissima della



superficie accessoria e per la necessità di installare un riscaldamento in pompa di calore anche per la produzione dell'acqua calda vista essendo in corso in autonomia da parte dei condomini lo stacco di tutti gli alloggi dall'impianto di riscaldamento condominiale nonché per le passività condominiali presenti anche se considerate anche solo con riferimento all'unità in esame.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Sulla base di quanto esposto la stima viene effettuata a corpo e non a misura e pertanto eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Alla luce di quanto esposto, tenuto conto delle finalità per cui è richiesta la valutazione, chi scrive ritiene di potere indicare per il bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, un valore così ricavato:

mq. 99,13 x € 420,00 = € 41.634,60 (Euro quarantunmilaseicentotrentaquattrovirgolasessanta)

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al prezzo sopra indicato, devono essere detratte le spese di regolarizzazione catastale individuate in circa € 2.000,00.

In caso di vendita all'asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 10% in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su quelli catastali, assenza di garanzie per vizi occulti). A fronte di quanto esposto si riporta di seguito il



valori stimato di vendita possa essere indicato in € (41.634,60-€ 2.000,00 - 10%) = € 35.671,14 arrotondato a € 35.500,00 (diconsi Euro Trentacinquemilacinquecentovirgolazerozero)

PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO UNICO - vendita della quota di 1/1 della proprietà

Intera proprietà di Abitazione al piano settimo con annessi locali accessori, comprensiva dei proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni in Pavullo nel Frignano (mo) via Giardini nr. 200 scala "D"

PREZZO BASE D'ASTA **EURO** 35.500,00

000 0 000

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento si porgono distinti saluti.

Guiglia 10/07/2025

Notari geom. Angelo



TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 84/2024

**ALLEGATO B
RELAZIONE FOTOGRAFICA**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. UMBERTO AUSIELLO

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Angelo Notari





VISTE ESTERNE





VISTA ESTERNA



PIAZZETTA INTERNA AL CONDOMINIO CON INGRESSO ALLA SCALA "D"





LAVANDERIA



CUCINA





CUCINA



STANZA "BUIA"





BAGNO



CAMERA





CAMERA



SOTTOTETTO CON ACCESSO DALLA CUCINA/LAVANDERA





RIP/SOTTOTETTO CON ACCESSO DALLE CAMERE

