

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.]

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N./128/2022

Promosso da:

R.G. ESEC.

PROCEDENTE: Omissis

Udienza

ESECUTATI:

06/02/2024

Omissis

Ore 910.15

Il Giudice dell'Esecuzione nel procedimento in oggetto, c con provvedimento del 06/11/2023 nominava lo scrivente arch.], n. 799/RE, con studio in Reggio Emilia RE Via Martiri della Bettola 31/2, cell 3351836191, perito estimatore, il quale sottoscriveva l'incarico in data 07/11/2023, al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

Sez. I: Controllo preliminare

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento 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 (ove presenti pignoramenti precedenti, verifichi tramite la cancelleria l'avvenuta estinzione della procedura, allegando l'attestazione; nel caso di pendenza, rimetta immediatamente gli atti al GE);

- 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;
- nel caso in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena, sospenda per detti immobili ogni operazione e rimetta gli atti al GE per i provvedimenti di competenza;
- la completezza della documentazione ipo catastale 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), segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie (se del caso, rimettendosi alla relazione preliminare del pre-delegato A sul punto; cfr. altresì sul punto quesito 1).

A questo riguardo, l'esperto in collaborazione con il notaio pre-delegato:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;
- può procedere ad acquisire in via integrale altresì atti di acquisto dei danti causa laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione;
- nel caso in cui il presunto titolo di acquisto in capo all'esecutato sia una 'mera denuncia di successione' non seguita da trascrizione di accettazione, tacita o

espressa, di eredità, e non si rinvenga nella documentazione ex art. 567 c.p.c.

alcun atto (implicante accettazione tacita di eredità) idoneo a ripristinare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rimetta gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali.

Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica (ove prescritti), dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta. 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, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o le variazioni catastali via via intervenute, specificando altresì esattamente su quale ex particella insistono i manufatti staggiti. La ricostruzione dell'esperto (o del notaio pre-delegato ivi richiamata) dovrà consentire di comprendere se il bene come pignorato corrisponda 'senza incertezza e soluzione di continuità' ai beni nella titolarità dell'esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione 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, previa comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (è sufficiente sul punto un'unica comunicazione inoltrata dal 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 proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$; 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 superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; 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 pro-	
	prietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usu-	
	frutto; quota di ½ in luogo dell'intera proprietà; quota di ¼ in luogo della mag-	
	gior quota di ½; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone	
	immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In or-	
	dine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto	
	deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come rife-	
	rimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento	
	(senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale do-	
	vrà 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 riscon-	
	trata: - 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 particella	
	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 imme-	
	diata 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 (rinviano 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 (tompanatura 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).

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione. La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALL.A 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 (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. 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 sovrappo-	
	sizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di pro-	
	getto; - nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planime-	
	tria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscon-	
	trate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo	
	della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in alle-	
	gato 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 (se-	
	gnatamente, 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; delibera-	
	zioni; 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 diffor-	
	mità);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 forfetario 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. 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 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 eseguiti e non eseguiti.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

Sommario

SEZ I CONTROLLO PRELIMINARE.....	19
Dati di pignoramento.....	19
Consistenza ed ubicazione degli immobili	19
Identificazione catastale	20
Proprietà.....	20
Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato	20
Esistenza di parti comuni o servitù.....	20
Provenienza del bene.....	20
Atti pregiudizievoli	21
Regime fiscale.....	22
SEZIONE II QUESITI	22
Quesiti n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...)	22
Quesito 2.1 Regime urbanistico ed edilizio	25
Quesito N. 3 Stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.....	27
QUESITO n. 4: nel caso di immobile pignorato pro quota.....	27
STIMA DEI BENI	28

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5-10%

* * *

SEZ I CONTROLLO PRELIMINARE

Dati di pignoramento

Con atto di pignoramento del 23/08/2022 trascritto in data 23/08/2022 ai n. 28278/19776 presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena è stato pignorato il seguente bene sito in Comune di Castelvetro , Via Giuseppe Garibaldi 26, piano 1 – 2 censito al NCEU di detto Comune al fg. 23, part. 210 sub. 11 categoria A7, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 193 m², escluse aree scoperte 186 m², rendita € 542,28

Omissis

* * *

Consistenza ed ubicazione degli immobili

1. Comune di Castelvetro , Via Giuseppe Garibaldi 26, piano 1 – 2.

* * *

Identificazione catastale

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Comune di Castelvetro fg. 23, part. 210 sub. 11 categoria A7. L'immobile in oggetto confina su tre lati con sub. 12 BCNC area cortiliva e da un lato con il fg. 23 part. 327. L'odierna identificazione catastale dei beni pignorati deriva da denuncia di variazione n. 2561.1/1999 del 30.04.1999 del Sub. 13 della Part. 327 del Fg. 23, che a sua volta deriva da denuncia di variazione n. 1770.1/1999 per creazione di ente urbano

* * *

Proprietà

Omissis

* * *

Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato

I beni pignorati corrispondono all'identificazione catastale.

* * *

Esistenza di parti comuni o servitù

Il fg. 23, part. 210 sub 7 individua portico comune ai sub. 10 e 11

Il fg. 23, part. 210 sub 8 individua atrio vano scala comune ai sub. 10 e 11

Il fg. 23, part. 210 sub 9 individua lavanderia corridoio comune ai sub. 10 e 11

Il fg. 23, part. 210 sub 12 individua bene comune non censibile ente urbano

* * *

Provenienza del bene

Nel ventennio risulta che **Omissis** erano divenuti proprietari con atto di compravendita a rogito Notaio in data 02.07.1973, Repertorio

53619, trascritto il 12.07.1973 al numero 9018 RP. **Omissis**, divenne

proprietario per la quota di 1/4 (altro comproprietario per la quota di 1/4: **Omissis** in virtù di certificato di denunciata successione per legge registrata presso l'Ufficio del Registro di Modena al n. 84 vol. 884 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 11/10/1986 ai numeri 14080/10576 in morte di **Omissis** deceduto in data 07/11/1984; **Omissis** è succeduto per rappresentazione a seguito della rinuncia all'eredità di **Omissis**, trascritta il 28.05.1985 ai numeri 6729/4976; accettazione tacita trascritta il 06.05.2022 ai numeri 13947/9707 a favore di **Omissis** e ai numeri 13946/9706 RP a favore di **Omissis**.

Omissis divenne proprietario per la quota di 1/4 e **Omissis** divenne proprietario per la quota di 1/2 (**Omissis** divenne usufruttuaria per la quota di 3/4) con atto di donazione accettata del 10/04/1992 ricevuto dal Notaio in Modena (MO) numero 26569/4666 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 22/04/1992 ai numeri 8940/6143. la quota di 1/4 dell'usufrutto in capo a **Omissis** e la quota di 1/2 dell'usufrutto in capo a **Omissis** è pervenuta per atto di donazione della **Omissis** a rogito Notaio rep. n. 84301 del 14.04.1999 trascritto il 26.04.1999 ai numeri 9523/6065.

Successiva riunione di usufrutto in morte di **Omissis**

* * *

Atti pregiudizievoli

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 12/10/2015 ai numeri 22708/3627 per Euro 172.500,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 115.000,00 a favore di **Omissis** e contro **Omissis**

b) Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 03/06/2019 ai numeri 15741/2688 per Euro 77.936,88 di cui per capitale Euro 38.968,44 a favore di **Omissis** e contro **Omissis**

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso **Omissis** per Euro 25.000,00 di cui per capitale Euro 18.920,91 a favore **Omissis** e contro _____, nato a Modena
Omissis

d) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 10/06/2019 ai numeri 16422/2801 per Euro 10.000,00 di cui per capitale Euro 7.131,60 a favore di **Omissis** e contro **Omissis**:

e) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 18/09/2019 ai numeri 26680/4508 per Euro 13.000,00 di cui per capitale Euro 4.817,00 a favore di **Omissis** e contro **Omissis**

f) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data 23/08/2022 ai numeri 28278/19775 a favore di **Omissis** e contro **Omissis**

* * *

Regime fiscale

La vendita del bene è soggetta ad Imposta di Registro

* * *

SEZIONE II QUESITI

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

LOTTO 1

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di edificio singolo edificato

negli anni 70. La struttura è in muratura mista con cemento armato. I solai sono in latero cementizio. Si evidenzia un quadro fessurativo molto rilevante, che riguarda la struttura nel suo complesso, che allo stato attuale ha una rilevanza di tipo estetico funzionale. Non essendo disponibili indagini geologiche non è possibile attribuire la causa ad un specifico fattore, ma andrebbe eseguito un monitoraggio accompagnato da un'indagine geologica e da un'analisi della struttura per verificare se tale fenomeno si sia arrestato oppure sia in evoluzione con il rischio di compromettere non solo la funzionalità (pavimenti staccati, cavillature, difficoltà nell'apertura di porte a titolo esemplificativo) ma anche la sicurezza statica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli impianti sono quelli dell'epoca della costruzione. L'edificio nasce come unità unifamiliare pur essendo presenti due subalterni distinti, per cui gli impianti sono in comune, tra i due sub di cui è composta l'abitazione di cui una parte non oggetto di esecuzione forzata, e dell'adiacente ampliamento oggetto di differente pignoramento. L'impianto elettrico, è funzionante ma va completamente rifatto in quanto non risponde ai requisiti minimi di sicurezza ed è in comune con altre unità. L'impianto idraulico è servito da generatore ubicato presso altra unità, non attualmente oggetto di pignoramento ed attualmente dismesso.

Gli intonaci presentano fenomeni fessurativi che interessano le murature ed alcuni elementi strutturali, quali cordoli marcapiano.

La copertura è con manto di tegole. Sono evidenti segni di percolazione, che interessano il cornicione e la soffitta, per cui è ragionevole presumere che vi siano perdite dovute all'età dell'edificio

I serramenti sono in legno con vetro singolo e scuri esterni in legno.

I pavimenti sono quelli dell'epoca mentre per i bagni probabilmente è stata eseguita una ristrutturazione in periodo più recente, anche se comunque per la tipologia impiantistica e dotazione di sanitari si può ritenere che abbiamo circa venti anni.

Si riportano di seguito le misure commerciali desunte dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che come da consuetudine prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate come da usi e consuetudini

Superficie commerciale

Abitazione	m ²	164,1
Terrazzo	m ²	7,50
Soffitta	m ²	25,45
Totale superficie commerciale	m ²	198

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali così come desunte dagli elaborati progettuali reperiti.

Superficie netta vani	m ²	
Tinello	m ²	17,5
Letto	m ²	26,5
Disimpegno	m ²	9,7
Cucina	m ²	12,2
Letto	m ²	19,9
Bagno	m ²	6,6

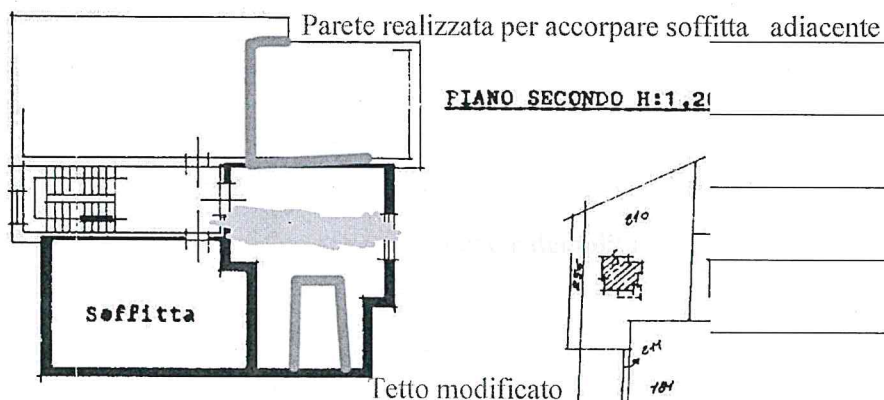
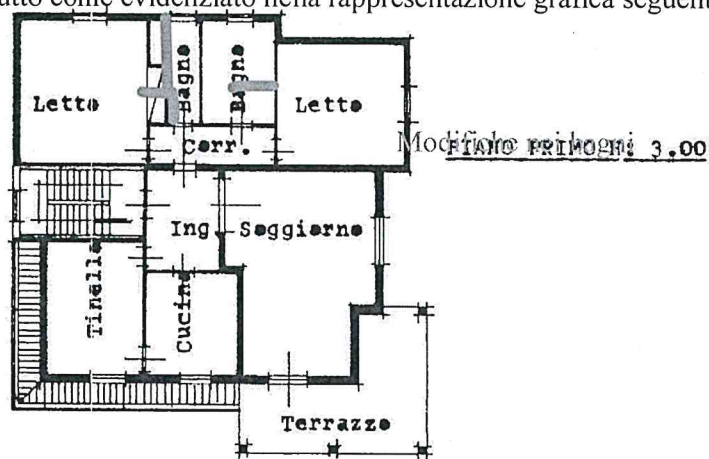
Bagno	m ²	5,4
Corridoio	m ²	6,4
Soggiorno	m ²	36,5
Terrazzo	m ²	22,2
Soffitta	m ²	68,0
Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei		
beni in argomento verrà eseguita a corpo e non a misura, pertanto eventuali va-		
riazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate 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 2.1 Regime urbanistico ed edilizio		
Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia p.g. n.		
705/77 e p.s. n. 4/77 del 22/08/1977.		
E stato dichiarato abitabile con p.g. n. 7942/83 24/12/1983 previo sopralluogo		
dell'ufficiale di igiene e del tecnico comunale.		
E stato oggetto domanda di sopraelevazione con p.g. n. 7372/92 del 23/07/1992		
e p.s. n. 114/1992 a cui non ha fatto seguito il rilascio del titolo abilitativo		
Infine è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria con p.g. 3077/95 e p.s.		
40/95 e rilascio del relativo titolo con provvedimento del 06/10/1995 p.g. 40/95		
Nel bagno è presente una difformità nello sgabuzzino di 1.50x70 e la presenza		
di un muretto box doccia. Le dimensioni sono differenti poiché parte del bagno		
è stata abbinata all'adiacente camera da letto per realizzare una nicchia ove		

ubicare un eventuale armadio a muro. Queste difformità possono essere oggetto di sanatoria

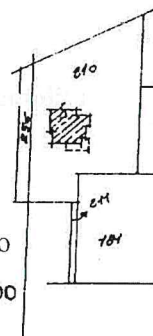
Nel sottotetto è stata realizzata un'apertura di collegamento con la soffitta di cui al sub. 10 mediante demolizione di una parete portante di 400 cm partendo 80 cm dal muro esterno. È stata realizzata una parete per accorpare parte della soffitta adiacente. Nella parte centrale del sottotetto è stata realizzata una sopraelevazione modificando l'inclinazione della falda. Queste difformità devono essere oggetto di ripristino.

L'altezza in gronda è 120 mentre nel disegno sono segnati 110 da una parte e 120 dall'altra. Questa difformità può considerarsi errore grafico da correggere in sede di eventuale pratica comunale.

Il tutto come evidenziato nella rappresentazione grafica seguente



PLANIMETRIA SC.1:2000
F.23 MAPP.210



ORIENTAZIONE
N

* * *

Quesito N. 3 Stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione

3.1 Stato di possesso. L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

3.2 Costi di gestione e condominio. Non risulta essere costituito un condominio ne vi siano spese condominiali di gestione. Non risultano oneri o vincoli.

3.3 Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella Sez. I: Controllo preliminare della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione. Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets. Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, tenuto conto di tutte le criticità rilevate in relazione, la somma annua pari a:

Abitazione - €. 650,00 / mese €. 7.800,00

Canone annuo Euro Settemilaottocento/00.

* * *

QUESITO n. 4: nel caso di immobile pignorato pro quota

Come anticipato, i beni non sono comodamente divisibili e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

* * *

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, e le indicazioni di prezzo date dalle rilevazioni OMI per il 1 semestre 2023 per la zona di Castelvetro 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 e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 1.050/mq di SC

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 1

Comune di Castelvetro fg. 23, part. 210 sub. 11 categoria A7

Valutazione parziale lotto	206.990,00
----------------------------	------------

A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene ven-	
--	--

duto	-10.349,5
------	-----------

Costo rifacimento impianti comprensivo di opere murarie 20%	-41.398,00
---	------------

Costo di sanatoria	-5.000,00
--------------------	-----------

Ripristino opere non sanabili	-15.000,00
-------------------------------	------------

