

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR UMBERTO AUSIELLO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2025 E.I.

Io sottoscritta Architetto _____, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° _____ e con studio a _____, incaricata di determinare il valore dei beni pignorati di cui all'oggetto presento

RELAZIONE

Risultano pignorati i beni immobili per la piena proprietà del _____

posto nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO) in via Cò de Belli n. 43 e censiti al Catasto Fabbricati al

Foglio 8 particella 26 graffata con particella 27 subalterno 2;

Foglio 8 particella 28 subalterno 2, categoria A/3, vani 6,5, rendita catastale € 302,13;

Foglio 8 particella 27 subalterno 3, categoria C/6, mq. 11, rendita catastale € 18,75

Dalla verifica effettuata ex art 567 comma 2 cpc, la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva aggiornata al 21/2/2025.

Procedo pertanto a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti di pignoramento:

Le unità immobiliari qui di seguito descritte, di cui ho acquisito scheda che si allega, sono di piena proprietà del Signor _____

Comune di Concordia sulla Secchia, Catasto Fabbricati al

Foglio 8 particella 26 (demolita) categoria A/3 graffata con particella 27 subalterno 2 (esistente) categoria A/3;

Foglio 8 particella 28 subalterno 2, categoria A/3, vani 6,5, rendita catastale € 302,13;

Foglio 8 particella 27 subalterno 3, categoria C/6, mq. 11, rendita catastale € 18,75.

Tale descrizione catastale concorda con quanti riportato nel pignoramento immobiliare trascritto.

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

I diritti sopra riportati sono stati così acquisiti:

A _____, gli immobili sono pervenuti per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà per atto notarile di compravendita del _____

_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di pignoramento furono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca di rinnovazione dell'iscrizione [REDACTED]
- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

- Verbale di pignoramento immobili atto Unep Tribunale di Modena del 10/1/2025 [REDACTED]

Sommatoria descrizione dei beni e numerazione in lotti:

I beni pignorati consistono in un'abitazione e in una struttura in lamiera eretta sull'area cortiliva benc.

Vista la consistenza di quanto pignorato, ritengo sia congruo formare un unico lotto di vendita: lotto 1.

LOTTO 1

Descrizione del bene:

Comune di Concordia sulla Secchia, Catasto Fabbricati al

Foglio 8 particella 26 (demolita) categoria A/3 graffiata con particella 27 subalterno 2 categoria A/3;

Foglio 8 particella 28 subalterno 2, categoria A/3, vani 6,5, rendita catastale € 302,13;

Foglio 8 particella 27 subalterno 3, categoria C/6, mq. 11, rendita catastale € 18,75.

Il lotto 1 è posto a Concordia sulla Secchia, nella frazione di Vallalta, in via Co' de Belli 43.

Si accede al lotto 1, che è arretrato rispetto via Co' de Belli, tramite un corsello carrabile pavimentato a ghiaia/terra battuta che distribuisce ai vari edifici che costituiscono la piccola enclave senza affaccio diretto sulla pubblica via di cui il lotto 1 fa parte.

Il lotto è costituito da un edificio a pianta rettangolare di 7,20 m.x 9,35 m alle cui spalle è stata eretta una piccola rimessa in lamiera (circa 4,10 m x 2,50 m.) .

Gli edifici insistono su un'area cortiliva benc che cinge l'edificio principale su tre lati.

Compreso nel pignoramento vi è il mappale 26, non più esistente.

Fino almeno al 1999, data in cui era ancora presente nell'accatastamento, doveva essere un piccolissimo edificio posto a ridosso del muro di cinta che separa il lotto pignorato da un'adiacente proprietà esclusa dall'esecuzione.

Durante il sopralluogo ho potuto notare che è stato demolito.

Il lotto confina a est con il mappale 24 ,a nord con il mappale 25,a ovest con il mappali 4 e 6 e a sud con il mappale 29, tutti esclusi dalla procedura.

L'edificio principale, l'abitazione, è catastalmente identificato ai mappali 27 sub 2 e 28 sub 2.



Si tratta di un edificio in muratura dall'impianto semplicissimo di tre piani fuori terra con affacci sui tre lati, coperto a due acque con coppi in laterizio in sommità.

Il quarto lato dello stabile, in aderenza con altra proprietà non oggetto di pignoramento, è completamente cieco.

L'edificio è intonacato e l'intonaco presenta tracce di umidità e dilavamento e muffe.

Le lattonerie infatti necessitano di manutenzione (nelle gronde cresce vegetazione il che impedisce lo scorrere dell'acqua, i pluviali presentano rientri dovuti a colpi ricevuti e probabilmente le tracce di umidità derivano anche dal loro imperfetto funzionamento sia in discesa che al piede).

L'edificio ha tre accessi, uno per lato, con ingresso principale posto a sud.

L'ingresso a ovest è al momento inutilizzato in quanto malamente tamponato con pannelli di polistirolo per minimizzare il ponte termico e l'ingresso a nord è quello dedicato alla cantina (ora utilizzata come cucina).

La particolarità della distribuzione interna è la quasi assenza di corridoi o spazi neutri: a ogni piano l'edificio è diviso in quattro stanze fra loro intercomunicanti e tramite le quali si accede alla scala che in un'unica rampa piuttosto ripida e scomoda (le pedate sono profonde solo 21 cm.) porta al primo piano e da lì, ma in questo caso con scala in legno non molto stabile, alla soffitta inabitabile. E' presente un piccolo servizio igienico al piano terra.

Le stanze che danno sul fronte principale a sud hanno altezza interna di 2,70m. al piano terra e 2,60 m.al primo.

Quelle che danno sul retro hanno invece altezza interna di soli 2,30 m. al piano terra (accatastata come cantina e ripostiglio) e di 2,50 m. al primo piano.

Escluso il bagno, sono tutte leggermente inferiori ai 14 mq tranne una al primo piano che li supera di poco.

Il sottotetto inabitabile ha altezza media che va da 1,00 m. a 1,60 m. Non ho potuto accedervi perché la scala in legno da percorrere era poco stabile.

Dal pianerottolo si può comunque vedere che il solaio di copertura a due acque è formato da travetti in legno e mattoni in laterizio.

I solai di piano hanno struttura portante in legno (travi e travetti tinteggiati).

Le finiture dei locali sono povere e carenti di manutenzione: il pavimento è in piastrelle di graniglia e di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate (ma l'umidità, specialmente al piano terra, ne ha pregiudicato l'aspetto) o ricoperte con piastrelle di risulta / rivestimento in plastica.

Le finestre sono chiuse con scuretti tinta marrone scuro sul retro e sul fianco e con tapparelle avvolgibili in tinta marrone sul fronte.

Le porte di ingresso sono in metallo / metallo e vetro e sono protette da piccolissime tettoie a sporto, bisognose di manutenzione. Le porte interne sono in compensato.

I locali sono dotati di impianto elettrico e di riscaldamento (la caldaia che alimenta i radiatori è posta in cucina).

Non sono state fornite certificazioni né è possibile garantire la rispondenza dell'esistente alla normativa dell'epoca.

L'area cortiliva bnc , che è trascurata , è parzialmente delimitata (sul fronte e sul retro) da un muro divisorio con altra proprietà sul lato est e da rete metallica malridotta infissa a pilastri in calcestruzzo piantati nel terreno sul lato ovest.

Oltre all'edificio abitativo vi è poi, sul retro, una strutturina in lamiera che è stata condonata e accatastata come garage. E' una struttura fatiscente posta molto vicino allo stabile (cui toglie luce e affaccio) e ai confini di proprietà.

Le sue dimensioni (4,10 x 2,50) la rendono di difficile utilizzo per un'autovettura delle dimensioni attuali. Non ho potuto accedervi.



Verifica della regolarità edilizia del bene:

Edificio abitativo:

Ho fatto accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Concordia e dell'edificio principale non esiste alcun elaborato grafico, esiste solo la richiesta fatta il 23/5/1985 dall'allora Proprietà di sostituire la copertura in legno dell'abitazione con un'altra in laterocemento, richiesta cui il Comune con protocollo 2839 diede parere favorevole il 20/6/1985.

A questi lavori, da quanto ho potuto visionare del sottotetto, non è stato dato corso.

Autorimessa:

Della struttura in lamiera (mappale 27 subalterno 3) esiste invece in Comune una pratica di sanatoria edilizia L. 47/85 che si è chiusa favorevolmente con protocollo n. 2007 /1999 solo dopo che la Proprietà (su richiesta esplicita del Comune) ha affiancato al condono del piccolo edificio anche il contestuale accatastamento di tutto l'esistente (fino a quel momento dell'abitazione esisteva solo l'accatastamento del mappale 27 subalterno 2 datato 1939).

Mappale 26:

La sua demolizione è stata effettuata in assenza di titolo abilitativo. Andrà ratificata la cosa al Comune di Concordia, affiancando la comunicazione alla modifica catastale che riordini lo stato dei luoghi.

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione:

I beni non sono gravati da quanto sopra riportato.

Verifica che i beni pignorati non siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità:

All'atto del sopralluogo non risulta l'esistenza di ulteriori procedimenti riguardanti il bene pignorato.

Stato di possesso del bene:

Durante il sopralluogo congiunto con IVG abbiamo potuto verificare che il lotto 1 è abitato 

Vincoli od oneri di natura condominiale e spese fisse di gestione:

Non vi sono oneri di natura condominiale .

Per quanto riguarda le spese di gestione, in fase di sopralluogo non è stata data risposta a questa domanda, ma la manutenzione ordinaria non è stata certamente effettuata in tempi recenti.

Valore stimato:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ho tenuto in considerazione i prezzi del secondo semestre 2025 dell'OMI, interpretandoli alla luce del sopralluogo eseguito ossia tenendo conto della discreta posizione del lotto che è compreso in un piccolo agglomerato urbano alle porte del Comune di Concordia e del suo posizionamento in una piccola enclave fatta di edifici per lo più già restaurati.

Tengo conto della tipologia architettonica dell' edificio principale, che pur nella sua semplicità sfrutta al massimo la metratura a disposizione e ha una discreta esposizione (sud- ovest-nord).

Tengo conto della necessità di effettuare una manutenzione ordinaria piuttosto consistente.

Tengo conto dell'assenza del mappale 26 che comporta le operazioni sopra descritte per ratificare lo stato dei luoghi.

Tengo conto anche dell' area cortiliva che è trascurata, ma piuttosto interessante nella prospettiva di intraprendere un ripristino valido dell'idea di giardino – orto che ora è solo in nuce.



Tengo infine conto dello stato scarsissimo dell'edificio accessorio e della sua limitata possibilità di utilizzo come autorimessa.

Valore lotto 1:

Edificio abitativo, superficie commerciale:

Piano terra:

ambienti vari: 52,92 mq

cantina : mq $14,40 \times 20\% = 2,88$ mq

Primo piano:

ambienti vari: 67,32 mq

Sottotetto inabitabile: $67,32 \text{ mq} \times 20\% = 13,46$ mq

Area Cortiliva : 6 mq circa

Superficie commerciale totale dell' edificio abitativo con pertinenze: 142,58 mq.

Autorimessa : $10,25 \text{ mq} \times 50\% = 5,10$ mq circa

Valore stimato edificio principale con pertinenza cortiliva:

$142,58 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.548$

Valore stimato autorimessa:

$5,10 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 510$

Valore lotto 1 = € 86.058

Dal momento che il mappale 26 è stato demolito in assenza di titolo edilizio, andrà riallineata la documentazione catastale (rifacimento elaborato planimetrico e scheda) .

A seguire tale riallineamento andrà comunicato formalmente al Comune.

Reputo che questa operazione, che richiederà un rilievo dei luoghi e il caricamento ex novo al digitale per poi presentare i documenti prodotti, ammonti a non meno di € 2000.

Valore totale lotto 1 = € 86.058 - € 2.000 = € 84.058

cui, in ragione della mancata garanzia per i vizi del bene messo in vendita , detraggo il 5%.

Valore totale stimato lotto 1 : € 84.058 - € 4.202,90 = € 79.855,10 arrotondati a € 79.855

