

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

procedura n. 220/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

Creditore:



Contro

Esecutato:



\*\*\*\*\*

Soliera, 2 novembre 2024

Architetto Angela Maria Castagno



## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 18 maggio 2024, la sottoscritta **Architetto Angela Maria Castagno**, con studio in Soliera (MO), VIA LIMIDI n. 1127, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 962, a seguito di nomina accettata in data 20 maggio 2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Guiglia (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) 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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46,



comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) 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;

9) 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Sulla base dei quesiti posti il CTU dichiara quanto segue:

Che il CTU riceveva l'incarico, in data 18.05.2024;

Che il CTU giurava l'incarico conferitogli, in data 20.05.2024;

Che la sottoscritta il giorno 02.06.2024 richiedeva le visure e le planimetrie catastali;

Che la sottoscritta CTU inviava in data 12.06.2024 al Giudice la relazione di verifica preliminare

Che la sottoscritta il giorno 19.06.2024 richiedeva presso il Comune di Guiglia l'accesso agli atti;

Che la sottoscritta il giorno 30.07.2024 riceveva dal Comune di Guiglia gli atti richiesti;

Che la sottoscritta il giorno 30.07.2024 richiedeva presso il Comune di Guiglia il CDU;

Che la sottoscritta il giorno 30.07.2024 riceveva dal Comune di Guiglia il CDU;

Che il giorno 15.09.2024 la sottoscritta si è recata presso l'immobile per un primo sopralluogo;

Che il giorno 30.10.2024 unitamente all'incaricato I.V.G. è stato effettuato l'accesso all'immobile; esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

## VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa, a parere della scrivente, risulta rispondente a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c.

## PROVENIENZA

per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito 

 registrato a  vol.

e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Modena in data 



- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Modena in  
data [REDACTED]

## **DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato C)**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Porzione di casa sita nel Comune di Guiglia (MO), via Passo Brasa n. 2680, piano T-1-2,  
censita al foglio 18, mapp. 302 sub. 1, cat. A/4, rendita € 119,82, 4 vani (più 2 realizzati senza autorizzazione)  
foglio 18, mapp. 377, reddito dominicale € 0,79, reddito agrario € 0,66 qualità vigneto classe 1.  
Quote di proprietà: 1/1

Foglio 18 mapp. 304 Accessorio comune ad enti rurali ed urbani – partita speciale 2 sup. 118 mq

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI TRASFERIMENTO ACCESSORI AL CORPO PRINCIPALE**

Fa parte della vendita l'area cortiliva con destinazione accessorio. Tipo mappale del 09.05.2012 pratica n.  
MO0061792 in atti dal 09/05/2012 presentato il 09/05/2012 (n. 61792.1/2012) distinto in Catasto al fg. 18, mapp  
304 di mq 118 – **SI VEDA allegato B.2** (120 mq riportato sull'atto notarile del notaio [REDACTED] Si veda Allegato  
D.1). Come riporta il notaio [REDACTED] sull'atto notarile *"nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di  
comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge o per destinazione, con particolare riferimento all'area  
cortiliva"*

### ***ESISTENZA DI DIFFORMITA' FORMALI***

Non vi è presenza di difformità formali

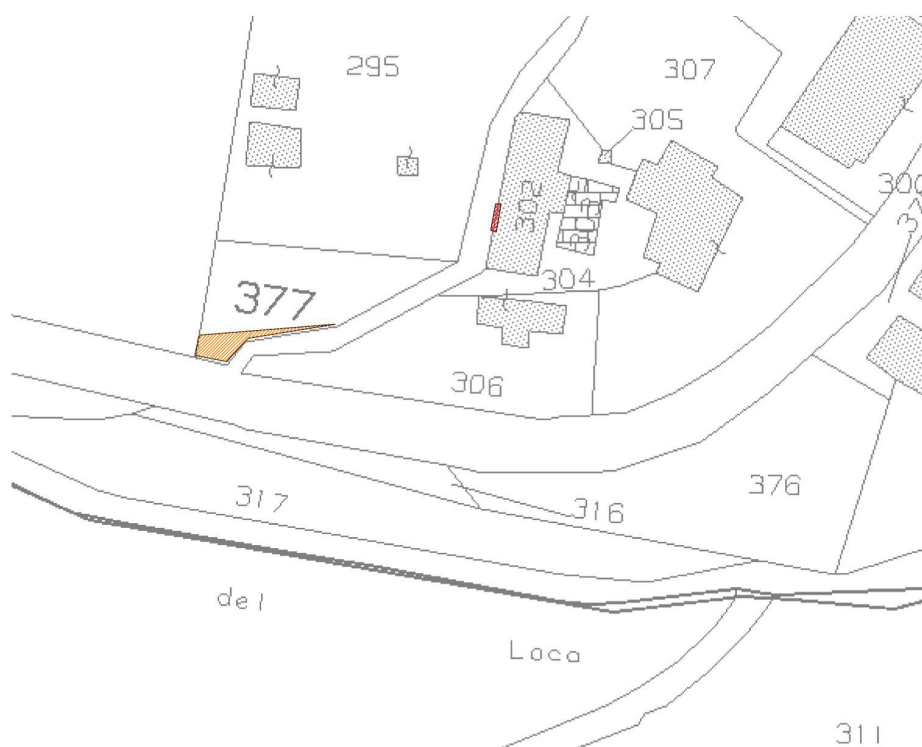
### ***ESISTENZA DI DIFFORMITA' SOSTANZIALI***

Difformità relative alla mancata richiesta al Comune di una adeguata pratica per la costruzione di scala esterna su  
strada di proprietà del Comune di Guiglia e relativi oneri di costruzione. Mancato pagamento degli oneri per la  
sdemanializzazione.

Difformità relative alla mancato aggiornamento della mappa catastale nonché aggiornamento delle planimetrie  
per costruzione di scala esterna su strada di proprietà del Comune di Guiglia.

[REDACTED]





**Figura 1** Difformità il tratto evidenziato in giallo nella mappa è stato modificato per l'allargamento dell'accesso alla strada (non mi è stato riferito se è stata realizzata in comunione con gli abitanti del quartiere o altro). Il tratto evidenziato in rosso riguarda l'occupazione di suolo pubblico con la scala esterna senza permesso.





### 3. VALUTAZIONE LOTTI

#### FORMAZIONE DEL N. DI LOTTI PER LA VENDITA

Trattandosi di unità immobiliari destinate ad abitazione ed autorimessa con area cortiliva esclusiva funzionalmente connesse tra loro, ritengo opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è situato a 1,2 km dal centro dell'abitato di monte Orsello una laterale della via principale SP. 623 in via Passo Brasa n. 2680/A. L'immobile è ubicato in area a prevalente destinazione agricola, immersa nella natura in un piccolo borgo. Il sentiero prospiciente il fabbricato è segnalato da itinerario escursionistico. Dal pianerottolo della scala e dalle finestre è possibile ammirare un bellissimo panorama. L'edificio oggetto di stima è una porzione di casa terra cielo con ingresso indipendente suddiviso al piano terreno con taverna e cantina, al piano primo la cucina e il soggiorno e al piano secondo una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola e un bagno.

#### Descrizione dei confini

**Immobile Fg. 18 mapp 302 sub 1:** confina a Nord con mapp. 302 sub 2, a Sud con mapp. 304, a Est con mapp. 303, a Ovest con Strada comunale;

**Finiture:** l'edificio è costruito in sasso intonacato e in parte tinteggiato, scuretti a tagliere, scala esterna in granito. Le porte esterne di accesso ai locali e le finestre del piano terreno sono munite di inferrata.

**Composizione dell'immobile staggito:** al piano terra, si accede direttamente dall'esterno alla taverna e cantina. Al piano primo che si accede dalla scala esterna e situata la cucina e il soggiorno; al piano secondo la zona notte è composta da 2 stanze da letto di cui 1 matrimoniale, 1 bagni. L'altezza interna è 2.40 per ogni piano.

**Le finiture private:** le pareti sono intonacati e tinteggiati e soffitti con travi a vista. I pavimenti sono in ceramica. I serramenti esterni sono scuri a tagliere in legno e le finestre in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno tamburato, le porte di ingresso interne sono in legno.

**Impianti tecnologici:** Non è stata fornita l'autorizzazione allo scarico.

**Gli impianti:** Non è stata fornita la dichiarazione di conformità elettrica, idrica e gas.

#### **Fg. 18 mapp 377**

**Terreno:** confina a Nord con mapp. 295, a Sud con SP 623, a Est con Strada comunale, a Ovest con mapp. 419.

Il terreno attualmente è incolto e la metratura residua, successivamente alla cessione di parte di esso per l'allargamento della strada di accesso al complesso edilizio oltre alla parte scoscesa che ospita filari di alberi di abbellimento all'ingresso, potrebbe essere usata esclusivamente ad orto. L'accesso al terreno avviene su uno stretto percorso pedonale. Lo spazio restante è limitato con cancello.



### **3.1 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato visionato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 15 settembre 2024 e 30 ottobre 2024.

### **3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED]

[REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Modena in data [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

derivante da Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: € 123.949,65.

Importo capitale: € 61.975,82.

Pignoramento a firma di Tribunale di MODENA in data 8 settembre 2024, repertorio 4981/2023 a favore di

[REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo e cautelare.

### **3.4 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

Nessuna

### **3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'** (allegati C)

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

Sull'edificio non sono mai state presentate pratiche edilizie.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Risulta conforme

#### **SITUAZIONE IPO-CATASTALE** (allegati B)

Planimetria catastale datata 1939

L'immobile non è conforme allo stato di fatto sia della mappa sia della planimetria.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**



L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

3.6 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Regolarizzazione edilizia: richiesta di sanatoria/Legge 105/2024 comprensiva della sanzione e regolarizzazione allo scarico a corpo: € 6.500,00

Regolarizzazione catastale a corpo: € 3.000,00

Costi di regolarizzazione per sdemanializzazione: € 600,00

Costo per il notaio a corpo: € 2.200,00

I prezzi sopra riportati devono essere intesi IVA esclusa (attualmente 22%), contributi obbligatori, tasse, bolli e/o dei diritti richiesti da uffici pubblici.

Tali regolarizzazioni sono a carico dell'acquirente. Il compendio sarà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Valutata la consistenza dell'immobile ritengo opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

Il valore del terreno sarà compreso nel valore stimato

Comune: GUIGLIA (MO)

Dati catastali: Fg. 18, num. 302, sub. 1, num. 377

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE    | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|-----------------------------------|------------|-------------|------------|
| Unità principale                  | 92,18      | 100%        | 92,18      |
| Taverna seminterrata              | 22,03      | 60%         | 13,22      |
| Cantine                           | 24,36      | 35%         | 8,53       |
| Superficie commerciale totale, m² |            |             | 113,93     |

| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI                                 | Valore |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - posizione laterale di casa bifamiliare                | 1,02   |
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare                                           | 0,95   |
| LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno, primo, secondo | 0,95   |



|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni                                    | 0,65        |
| ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche                                 | 1,20        |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest                                  | 0,95        |
| LUMINOSITÀ - Luminosità minore della norma                       | 0,95        |
| FINITURA - Ordinaria                                             | 1,00        |
| DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario               | 1,00        |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G                                 | 0,94        |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento      | 0,90        |
| IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono                            | 0,98        |
| IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto           | 1,00        |
| IMPIANTO ANTENNA TV - Nessun impianto                            | 0,95        |
| SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti | 0,96        |
| FINISTRATURA - Con vetri ordinari                                | 0,98        |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica                             | 1,00        |
| PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio                             | 0,98        |
| <b>Coefficiente globale</b>                                      | <b>0,47</b> |

| VALORI DI MERCATO RILEVATI                               | Valore         |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| Borsino immobiliare vendita aprile 2024                  | € 250,00       |
| Borsino immobiliare vendita maggio 2024                  | € 535,00       |
| Borsino immobiliare vendita gennaio 2023                 | € 312,00       |
| Borsino immobiliare vendita giugno 2022                  | € 132,00       |
| <b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b> | <b>€307,25</b> |

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| <b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b> | <b>€ 490,00</b> |
|---------------------------------------|-----------------|

**Valore catastale:** € 15.186,20  
**Valore medio di mercato:** € 16.452,63 = ( € 307,25 x 0,47 x m<sup>2</sup> 113,93 )  
**Valore stimato:** € 26.238,08 = ( € 490,00 x 0,47 x m<sup>2</sup> 113,93 )  
**Valore stimato arrotondato:** € 26.000,00

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| <b>VALORE STIMATO € 26.000,00</b><br><i>(euro ventiseimila/00)</i> |
|--------------------------------------------------------------------|

Architetto Angela Maria Castagno

**Nella fiducia di aver fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi,  
con osservanza,**

**Soliera 02.11.2024**

#### 4. ALLEGATI

- B.1** - Estratto di mappa
- B.2** - Visure catastale
- B.3** - Planimetria



- C.1** - Conformità catastale e Conformità edilizia
- C.2** – Conformità urbanistica
- D.2** - Atto di provenienza
- E.1** - accesso comune al complesso abitativo e vista di orto privato
- E.2** - orto privato
- E.3** - fronte abitazione
- E.4** - Fianco abitazione
- E.5** - Retro abitazione
- E.6** - Panorama
- E.7** - Piano terra: taverna
- E.8** - Piano terra: cantina
- E.9** - Piano terra: cantina
- E.10** - Piano primo: soggiorno
- E.11** - Piano primo: cucina
- E.12** - Piano secondo: letto matrimoniale
- E.13** - Piano secondo: letto
- E.14** - Piano secondo: bagno

