

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 206/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

----- a mezzo della procuratrice speciale -----, creditore
precedente (Avv. ROBERTO CALABRESI e Avv. ELISA GABOARDI)

CONTRO:

-----, debitore esecutato

* * *

NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO

In data 07/05/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello ha emanato il provvedimento di nomina dello scrivente Ing. Alessio Catellani per la stima dei beni pignorati. Lo scrivente ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento in data 14/05/2024 tramite PCT.

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari di seguito elencate in ragione dell'atto di pignoramento reg. gen. 25978, reg. part. 18911 del 11/09/2023. Trattasi di un appartamento al piano secondo, abitazione di tipo civile, con cantina al piano terra, siti in un condominio ad uso residenziale.

I beni, di cui l'esecutato detiene la **proprietà per il 100% (1/1)** in separazione



dei beni, sono ubicati in via G. Mazzini n. 15, cap 41033 a Concordia Sulla Secchia (MO) e sono distinti al Catasto come segue:

- Piano: T - 2, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 1, Foglio: 36, Particella: 405, Subalterno: 16.

* * *

REGIME PATRIMONIALE

Dal Certificato Anagrafico di Stato Civile dell'esecutata reso dagli uffici Anagrafe in data 18/06/2024 risulta che lo Stato Civile dell'esecutata è: **Coniugato**. Si specifica il regime di separazione dei beni dell'esecutato.

* * *

VALUTAZIONE DOCUMENTALE PRELIMINARE

La documentazione depositata dal creditore procedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano redatto in data 13/09/2023 riportante verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento oggetto della presente relazione, nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:
 - le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Fabbricati di Concordia Sulla Secchia (MO) al foglio 36, particella 405, subalterno 16 (appartamento - cantina);
 - la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta all'esecutato, in ragione del 100%, da ----- per atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Caffarri in data 28/07/2004 Rep. n. 25854/4870, trascritto il 06/08/2004 ai nn. 24454/15512;



- la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta a ----- era pervenuto per successione del padre -----, giusto testamento olografo pubblicato dal Notaio Borellini Francesco il 26/02/1980 rep. 77864 trascritto in data 13/03/1980 ai nn. 4734/3599; trascritta accettazione eredità in data 01/08/1980 ai nn. 14376/10503 atto Notaio Borellini Francesco rep. 80649 del 12/07/1980;
- nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità: ISCRIZIONE del 06/08/2004, Registro Particolare 5852 Registro Generale 24455, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario Notaio Marco Caffarri Repertorio 25855/4871 del 28/07/2004 a favore di ----- contro -----; TRASCRIZIONE del 11/09/2023, Registro Particolare 18911 Registro Generale 25978, verbale di pignoramento immobili repertorio 4973 del 30/08/2023 a favore di ----- contro ----- ----;

b) Certificati Anagrafici di Stato Civile degli esecutati resi dagli uffici Anagrafe in data 18/06/2024;

c) Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali completi.

Si conferma la corrispondenza fra l'identificazione catastale di cui all'atto di pignoramento e quella attuale.

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni immobiliari in oggetto sono ubicati nel Comune di Concordia Sulla Secchia (MO) in un comparto centrale a vocazione prevalentemente residenziale, adiacente ad attività commerciali e ad altre residenze.



Trattasi di un condominio residenziale di numero sette unità più relative pertinenze e locali comuni.

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo.

La proprietà affaccia a nord-est sul terrazzo situato al piano sottostante e confina a nord-ovest con un cortile di pertinenza di un altro immobile abitativo, a sud-est con via Mazzini ed a sud-ovest affaccia sul cortile condominiale.

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Concordia Sulla Secchia in categoria A/2 - Abitazione di tipo civile - al Foglio 36, Particella 405, Subalterno 16.

La proprietà in esame è composta da appartamento al piano secondo e cantina al piano terra in un edificio ad uso residenziale. L'unità ha accesso dall'ingresso condominiale, collocato sul lato sud-est, dal quale si raggiunge il vano scala ed il cortile privato con l'accesso alle cantine private.

Il condominio ha accesso da via G. Mazzini; la struttura portante è costituita da pareti in muratura di laterizio e da solai di piano non visibili ma presumibilmente in laterocemento. La muratura ed i solai si presentano in buono stato di conservazione.

L'appartamento presenta una pianta ad L di dimensioni massime circa pari a 8,55 x 8,95 m ed altezza interna di 2,90 m; l'esposizione è a nord-est, nord-ovest, sud-est e sud-ovest. L'unità si compone di numero cinque locali: soggiorno, camera da letto, studio, bagno e cucina.

Gli infissi dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e sono dotati di



zanzariere; si presentano in mediocre stato di conservazione. Gli oscuranti sono costituiti da tapparelle avvolgibili che si presentano buono stato di conservazione.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, tranne quella a soffietto della cucina, in cattivo stato di conservazione; la porta di ingresso è blindata e di recente installazione.

Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. La pavimentazione della zona giorno è in linoleum effetto legno, in ingresso e nella camera è in mattonelle di graniglia e la restante è in piastrelle ceramiche; le pareti del bagno e della cucina presentano un rivestimento in piastrelle ceramiche.

Si rileva un impianto elettrico sottotraccia che appare di realizzazione relativamente recente; è presente il salvavita all'ingresso dell'appartamento con relativo quadro elettrico che risulta molto semplificato rispetto ad un quadro moderno.. L'impianto idraulico e di riscaldamento autonomo a radiatori, sono entrambi sottotraccia e decisamente vetusti. All'interno dell'appartamento è presente la caldaia. Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

Al piano terra dell'edificio è sita la cantina di proprietà esclusiva che si presenta in cattivo stato di conservazione; il locale è dotato di porta in legno e vetro e di impianto elettrico e la pavimentazione è in cemento. Sulle pareti si riscontra evidente presenza di umidità.

Completano il vano scala ed il cortile interno condominiali.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:



Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Appartamento	16	56,1	1,00	56,1	N-E, N-O, S-E	Scadente
ingresso		2,0	1,00	2,0	-	Scadente
soggiorno		14,2	1,00	14,2	Nord-Ovest	Scadente
studio		7,9	1,00	7,9	Nord-Ovest	Scadente
letto		17,5	1,00	17,5	Sud-Est	Scadente
cucina		6,0	1,00	6,0	Nord-Est	Scadente
bagno		5,0	1,00	5,0	Nord-Ovest	Scadente
disimpegno		3,4	1,00	3,4	-	Scadente
Cantina	16	6,3	0,25	1,6	Nord-Est	Scadente
Totale		62,4		57,7		

* * *

ACCESSO AI BENI

L'accesso agli immobili è stato effettuato dal sottoscritto in data 18/09/2024 alla presenza del custode giudiziario, Istituto vendite Giudiziarie di Modena, in mancanza dell'esecutato.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 03/07/2024, richiesta Prot. N. 0006939 del 13/06/2024, da cui risulta quanto segue. L'edificio è stato costruito antecedentemente al 1960; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono (si veda Allegato C1):

- DIA Prot. N. 253/2003 P.G. 9468
- Autorizzazione di abitabilità con realizzazione di opere Prot. N. 57/1960 P.G. 2998

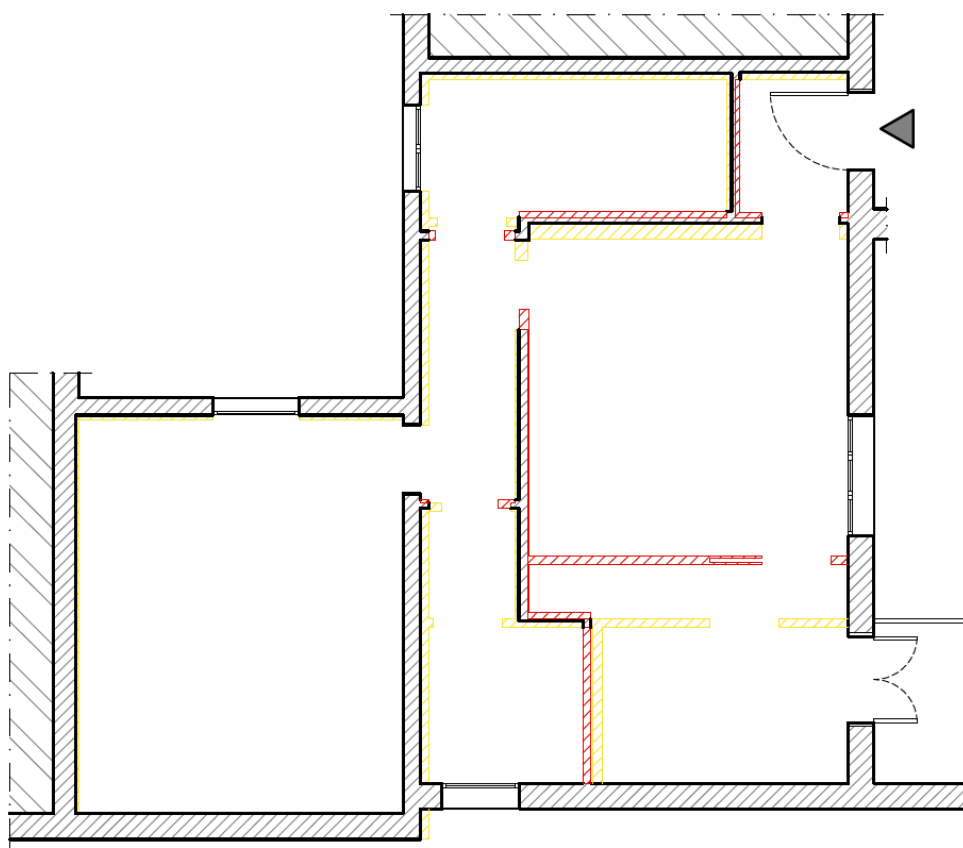
Alla luce delle verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si dichiara che la proprietà:

- **Non è conforme**, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati
- lo stato di fatto rilevato **non è coerente** con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.



Le difformità riscontrate riguardano le tramezze interne e sono sanabili tramite la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Si stima un costo totale per sanare la proprietà, comprensivo di spese tecniche, pari a circa 2'000,00 €.

Di seguito si riporta un estratto delle planimetrie di raffronto fra stato di fatto e stato legittimato per le quali si rimanda all'allegato F).



* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni come riportati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e confermati dall'ispezione ipotecaria allegata (allegato D):

- a) trascrizione del 06/08/2004 - registro particolare 15512 registro generale 24454 repertorio 25855/4870 del 28/07/2004 atto tra vivi –



compravendita;

- b) iscrizione del 06/08/2004 - registro particolare 5852 registro generale 24455 repertorio 25855/4871 del 28/07/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- c) trascrizione del 11/09/2023 - registro particolare 18911 registro generale 25978 repertorio 4973 del 30/08/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

Sulle proprietà, da certificato notarile, non risultano gravare censo, livello o uso civico.

* * *

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Le unità oggetto della presente relazione non risultano occupate al momento del sopralluogo.

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della tipologia degli immobili pignorati, si è proceduto alla stima del compendio in un unico lotto di vendita; frazionamento e separazione in natura dei beni non sarebbero funzionali alla vendita.

Il **lotto unico** è così individuato:

- Piano: T -2, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 1, Foglio: 36, Particella: 405, Subalterno: 16

* * *

SPESE CONDOMINIALI

La proprietà fa parte di un condominio che risulta amministrato da uno studio specializzato. È stata effettuata richiesta della documentazione economica



relativa alla proprietà in oggetto (si veda Allegato G), da cui risulta che le spese di gestione ordinaria siano circa pari a 480,00 €/anno. Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio risulta un insoluto complessivo pari a circa 4'375,89 €. Sono inoltre state deliberate spese condominiali per un totale di 802,00 € a carico dell'esecutato.

* * *

STIMA DEL COMPENDIO

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore di mercato al metro quadro basandosi sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona in oggetto, la rilevazione dei prezzi è aggiornata al secondo semestre del 2023.

Per le abitazioni civili in normale stato di conservazione site nella zona centrale di Concordia Sulla Secchia, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 700,00 €/mq ed i 1'050,00 €/mq; per le abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, l'OMI indica un valore di mercato compreso fra i 500,00 €/mq ed i 750,00 €/mq;

In ragione dello stato attuale degli immobili in oggetto descritti nella presente relazione, si assume un valore unitario pari a 800,00 €/mq di superficie commerciale.

Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; la tabella seguente riporta la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo:



Lotto unico	Sub.	Cat.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
Appartamento	16	A/2	65,9	1,00	65,9	800,00	52'720,00 €
Cantina	16	-	8,1	0,25	2,0	800,00	1'620,00 €
			Totale:		67,9 mq		54'340,00 €

La superficie commerciale complessiva del lotto unico risulta pari a 67,9 mq. Il valore di stima ammonta a 54'340,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 48'906,00 € ($54'340,00 \text{ €} \times 0,90$). Si sottraggono poi le spese condominiali insolute pari a circa 4'375,89 € ed i costi per la sanatoria indicati in precedenza, 2'000,00 €, ottenendo il prezzo di stima dell'intero lotto unico oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura:

€ 42'500,00 (quarantaduemilacinquecento/00)

Si ricorda che **l'esecutato detiene la piena proprietà** dei beni oggetto della presente relazione, nelle quote di 1/1.

L'immobile è di natura residenziale in possesso di persona fisica pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA secondo il DPR 633/1972 e s.m.i..

Sarà necessario corrispondere l'imposta di registro, pari al 9,0%, secondo il DPR 131/1986 e s.m.i.; nel caso in cui la proprietà sia acquistata come prima casa, l'imposta di registro è ridotta al 2,0%.

Non si dispone di uno storico dei costi di manutenzione e gestione della proprietà pertanto questi vengono stimati, sulla base della consuetudine, pari all'1,0% annuo del valore di mercato, ovvero circa 550,00 €/anno per il lotto unico a cui si sommano le spese condominiali riportate in precedenza, pari a circa 480,00 €/anno.

Il canone di locazione stimato tramite i valori dell'Osservatorio del Immobiliare risulta pari a 250,00 €/mese.



* * *

ALLEGATI

- A) Perizia secretata
- A1) Prospetto sintetico per ciascun lotto
- B) Documentazione fotografica
- C) Estratti catastali
- C1) Precedenti edilizi
- D) Ispezione ipotecaria
- E) Sintesi descrittiva per ciascun lotto
- F) Elaborato grafico difformità
- G) Documentazione economica condominiale

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 24/10/2024

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

