

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Modena

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**POST LEGGE 80 n° 107/2022**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

rappresentata da Avv.

contro

**PARTE DEBITRICE:**

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 13/12/2023 ha nominato lo scrivente ing. Giuseppe Scialabba, con domicilio professionale in Modena, via San Faustino n. 4, esperto estimatore, il quale ha prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione in cancelleria del Tribunale Civile di Modena in data 30 dicembre 2023.

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato il sottoscritto esperto estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE**

La Nota di trascrizione Registro Generale n. 10611, Registro Particolare n. 1779, Presentazione n. 9 del 13/04/2021 **attesta:**

- l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare,
- la presenza di tutti gli immobili pignorati **nella circoscrizione del Tribunale di Modena,**

E' stata verificata:

- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e accertata la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. che ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Notaio . iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto Notarile di Modena del 1 luglio 2022.

Nella certificazione notarile in oggetto è compresa la **continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

In essa **si attesta che** sempre in tale ventennio, i cespiti pignorati non hanno avuto alcuna mutazione catastale o di titolo di qualsiasi genere e pertanto i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità della parte esecutata.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Frassinoro (MO) e risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Frassinoro:

**Foglio 41 mappale 155 Sub 2 – Abitazione**



e al Catasto Terreni del Comune di Frassinoro come segue:

**Foglio 41 mappali 164 - 165 - 167 - 168 - 171 - 189 - 193 - 194 - 199 -236**

La certificazione notarile, **attesta** che sino al 1 luglio 2022:

- al ventennio gli immobili sopra descritti erano di piena proprietà del Signor \_\_\_\_\_, nato a Prignano sulla Secchia (MO) il \_\_\_\_\_ (CF: \_\_\_\_\_), in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio \_\_\_\_\_ in data 2 aprile 1996 rep..n. 86893, raccolta n. 15237, trascritto a Modena il 18 aprile 1996 al n. 4998 particolare.

**Si precisa che per gli immobili pignorati:**

- nella cronistoria del ventennio non esistono passaggi di proprietà per donazione o per successione  
- risulta perfettamente rispettato il principio di continuità storica delle trascrizioni di cui all'art. 2650 cc.

**Si dichiara che sono state acquisite e allegate alla presente perizia, le visure catastali dei beni pignorati aggiornate all'attualità e per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica.**

Da quanto accertato, si precisa che, dalla documentazione in atti, non esistono attualmente altri **comproprietari degli immobili pignorati.**

Si attesta che i beni oggetto del pignoramento non sono interessati ne in tutto ne in parte da procedure di **espropriazione per pubblica utilità,**

**Dall'esame della documentazione agli atti alla data del 19 maggio 2022, gli immobili pignorati hanno avuto nel ventennio per oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- ipoteca giudiziale iscritta in data 13.4.2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Registro generale n. 10611 Registro particolare n. 1779 a favore della Signora \_\_\_\_\_, per la somma di € 25.000,00 derivante da decreto ingiuntivo n. 361 del 10 febbraio 2021 del Tribunale di Modena, divenuto esecutivo con decreto n. 4122 del 8 aprile 2021. Nel decreto viene ingiunto alla parte debitrice, Signor \_\_\_\_\_, il pagamento delle seguenti somme:
- € 15.422,28
  - gli interessi dalla notifica del ricorso fino al soddisfo
  - spese della procedura di ingiunzione liquidate in € 800,00 per compensi
  - € 145,50 ed € 16,00 per esborsi oltre spese forfettarie e accessori.

## **SEZ. II: QUESITI**

**QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.**

In risposta al 1° Quesito, l'esperto estimatore precisa che il diritto reale esistente per i **beni oggetto del pignoramento sono:**

**Piena proprietà** per il seguente bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Frassinoro:

**Foglio 41 mappale 155 Sub 2 - Categoria A/3, Abitazione di tipo economico, Via Trugoni n. 6**



**Piena proprietà** per i seguenti beni identificati al Catasto Terreni del Comune di Frassinoro:

**Foglio 41 mappale 164 - Pascolo arborato di Classe 2**

**Foglio 41 mappale 165 - Pascolo di Classe 1**

**Foglio 41 mappale 167 - Pascolo di Classe 2**

**Foglio 41 mappale 168 - Seminativo di Classe 3**

**Foglio 41 mappale 171 - Prato arborato di Classe Unica**

**Foglio 41 mappale 189 - Pascolo arborato di Classe 2**

**Foglio 41 mappale 193 - Seminativo di Classe 3**

**Foglio 41 mappale 194 - Seminativo di Classe 3**

**Foglio 41 mappale 199 - Seminativo di Classe 3**

**Foglio 41 mappale 236 - Bosco ceduo di Classe 2**

In ordine al **diritto reale sui beni pignorati**, l'esperto estimatore precisa inoltre che il diritto reale di **piena proprietà** indicato nell'atto di pignoramento dell' Avvocato del Creditore Procedente del 24 marzo 2022 corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In risposta al presente quesito si precisa che per quanto riguarda i **beni pignorati**, si farà riferimento unicamente ad essi nell'oggetto del pignoramento e si assumeranno come dati di identificazione catastale solamente quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che le operazioni di stima dei beni pignorati verranno condotte assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali esistenti nella loro legittimazione catastale e come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento

Si attesta che i beni oggetto del presente pignoramento non sono interessati in tutto da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

In risposta al primo quesito, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, per far sì da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, per evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di due lotti per la vendita immobiliare**.

**Il Lotto 1 di vendita comprende il seguente immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frassinoro (MO):**

**Foglio 41 mappale 155 Sub 2 – Categoria A/3, Classe 2 – Abitazione di tipo economico, Via Trugoni n. 6 – Piani T-1-2 Rendita Euro 219,49**

**L'immobile pignorato costituente il lotto 1, abitazione di tipo economico e circostante area cortiliva, confina:**



a Sud con ragioni Mappale 171 del Foglio 41,  
a Nord con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo"  
a Ovest con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo"  
a Est con Via Trugoni.

**Il Lotto 2 di vendita comprende i seguenti immobili censiti al Catasto Terreni del Comune di Frassinoro (MO)**

**Foglio 41 mappale 164 - Pascolo arborato di Classe 2**

**Redditi: dominicale Euro 0,22, agrario Euro 0,22 Superficie: 2.140 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 165 - Pascolo di Classe 1**

**Redditi: dominicale Euro 1,44 agrario Euro 1,15 Superficie: 5.579 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 167 - Pascolo di Classe 2**

**Redditi: dominicale Euro 0,33 agrario Euro 0,33 Superficie: 3.169 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 168 - Seminativo di Classe 3**

**Redditi: dominicale Euro 4,72 agrario Euro 3,94 Superficie: 3.811 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 171 - Prato arborato di Classe Unica**

**Redditi: dominicale Euro 0,28 agrario Euro 0,19 Superficie: 187 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 189 - Pascolo arborato di Classe 2**

**Redditi: dominicale Euro 0,15 agrario Euro 0,15 Superficie: 1.425 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 193 - Seminativo di Classe 3**

**Redditi: dominicale Euro 6,00 agrario Euro 5,07 Superficie: 4.908 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 194 - Seminativo di Classe 3**

**Redditi: dominicale Euro 5,89 agrario Euro 4,91 Superficie: 4.751 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 199 - Seminativo di Classe 3**

**Redditi: dominicale Euro 2,25 agrario Euro 1,88 Superficie: 1.819 m<sup>2</sup>**

**Foglio 41 mappale 236 - Bosco ceduo di Classe 2**

**Redditi: dominicale Euro 0,56 agrario Euro 0,21 Superficie: 1.356 m<sup>2</sup>**

**I terreni pignorati identificati con i mappali 164, 165, 167, 168, sono tra loro contigui e confinano:**

**a Sud con con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo", ragioni Mappale 169  
e Mappale 170,**

**a Nord con strada comunale, ragioni Mappale 136 e Mappale 163**

**a Ovest con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo" e ragioni Mappale 163**

**a Est con ragioni Mappale 166**



**Il terreno pignorato identificato con il mappale 171 confina:**

- a Sud con ragioni Mappale 306
- a Nord con ragioni Mappale 155 e su fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo"
- a Ovest con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo"
- a Est con via Trugoni

**I terreni pignorati identificati con i mappali 189, 193, 199 sono tra loro contigui e confinano:**

- a Sud con ragioni Mappale 201, Mappale 204, Mappale 299, Mappale 305
- a Nord con ragioni Mappale 158, Mappale 188, Mappale 192, Mappale 270, Mappale 283
- a Ovest con Via Trugoni e ragioni Mappale 188
- a Est con fosso naturale di scolo pubblico, denominato "Fosso Piccolo, ragioni Mappale 201, Mappale 303 e Mappale 304

**Il terreno pignorato identificato con il mappale 194 confina:**

- a Sud con ragioni Mappale 206
- a Nord con ragioni Mappale 190 e Mappale 304
- a Ovest con ragioni Mappale 304, Mappale 201 e Mappale 205
- a Est con ragioni Mappali 195

**Il terreno pignorato identificato con il mappale 236 confina:**

- a Sud con ragioni Mappale 237
- a Nord con ragioni Mappale 227 e Mappale 273
- a Ovest con ragioni Mappale 235
- a Est con ragioni Mappali 228

**QUESITO n. 2:** descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima

**Il Lotto 1** comprende l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frassinoro (MO) al Foglio 41 Particella 155 Sub 2, Abitazione di tipo economico in Via Trugoni n. 6, località "I Trugoni" Frazione Fontanaluccia.

L'immobile è contornato da area cortiliva di pertinenza esclusiva censita catastalmente al Foglio 41 Particella 155 Sub 1, come "**bene non censibile**" che costituisce un unicum inscindibile con l'abitazione. Di essa si terrà conto nella determinazione del valore di stima immobiliare, anche se l'area cortiliva di 188 mq, non risulta formalmente indicata nè nell'atto di pignoramento né nella nota di trascrizione.

La zona in cui ricade l'immobile ricade in quegli ambiti territoriali extraurbani del territorio comunale a destinazione agricola e silvo-pastorale con presenza di immobili, per la maggior parte di tipo residenziale, derivanti dalla ristrutturazione di ex fabbricati che hanno perso la loro funzione agricola.

La zona presenta una buona viabilità interna ed è ben collegata con il rimanente territorio provinciale essendo attraversata da due importanti assi viari: la SP 32 di Frassinoro e la SP 35 di Fontanaluccia.



Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Frassinoro, Variante specifica 07/2017 adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 27/01/2017, classifica **dal punto di vista urbanistico, la zona in cui ricadono gli immobili pignorati, come Zona Territoriale omogenea di tipo "E1" – Zona agricola normale – Art. 25 delle Norme di attuazione**

In tale articolo sono contemplate le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli immobili esistenti in questa zona e gli interventi di trasformazione edilizia consentiti.

Il **Lotto 2** comprende i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Frassinoro (MO) nel foglio di Mappa n. 41, aventi la seguente destinazione urbanistica:

**Foglio 41 Mappali 164-167-189-236 senza sovrastanti fabbricati**

- ZONA TERRITORIALE E1 (ZONA AGRICOLA NORMALE)
- SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO

Tali zone sono regolamentate con le prescrizioni di cui agli Art. 25, Art. 12.1 delle N. T. A del vigente P.R.G.

**Foglio 41 Mappali 165-168 senza sovrastanti fabbricati**

- ZONA TERRITORIALE E1 (ZONA AGRICOLA NORMALE)
- SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO
- FORME SUB CALANCHIVE

Tali zone sono regolamentate con le prescrizioni di cui agli Art. 12.21, Art. 25, Art. 12.1 delle N. T. A del vigente P.R.G.

**Foglio 41 Mappale 171 senza sovrastanti fabbricati**

- ZONA TERRITORIALE E1 (ZONA AGRICOLA NORMALE)
- SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO
- BORGATA AGRICOLA

Tali zone sono regolamentate con le prescrizioni di cui agli Art. 26-9, Art. 12.1, Art. 25 delle N. T. A del vigente P.R.G.

**Foglio 41 Mappali 193-194-199 senza sovrastanti fabbricati**

- ZONA TERRITORIALE E1 (ZONA AGRICOLA NORMALE)
- SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO
- ZONE ED ELEMENTI CARATTERIZZATI DA FENOMENI DI DISSESTO E INSTABILITA' (FRANE QUIESCENTI)

Tali zone sono regolamentate con le prescrizioni di cui agli Art. 12.1, Art. 25, Art. 12.9 delle N. T. A del vigente P.R.G.

## DESCRIZIONE ANALITICA DELL' ABITAZIONE

L'abitazione ha accesso pedonale e passo carrabile da Via Trugoni e si sviluppa su 3 piani (Terra, 1° e 2°) collegati da un vano scala interno:

- Piano terra composto da cucina, soggiorno avente altezza interna utile H = 2,53 m
- Piano Primo con 2 camere da letto, disimpegno, bagno, avente altezza interna utile H = 2,35 m
- Piano secondo con 2 soffitte, avente altezza interna massima in colmo H = 2,12 m e altezza interna utile minima in gronda H = 1,48 m.

Tenuto conto dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c. c, il perito estimatore ritiene che, allo stato dei fatti, l'area cortiliva circostante l'abitazione ha tutti i requisiti caratteristici della pertinenzialità e cioè:

- volontà da parte del proprietario, di porre quello spazio in una rapporto di strumentalità funzionale rispetto all'abitazione.
- durevolezza della destinazione in quanto il rapporto di servizio con il bene principale (abitazione)



non è stato di natura occasionale ma si è prolungato nel tempo ormai da più di 27 anni a far data dalla decorrenza del rogito di acquisto.

## CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL' ABITAZIONE

Struttura portante in muratura in pietre a spacco con buona tessitura  
Solai di piano in travi di legno di abete e tavolato irrigidito con massetto in calcestruzzo armato  
Solaio di copertura con tetto ventilato in legno a 2 falde con inseriti 3 lucernari di cui uno per dare luce al vano scala e gli altri due per illuminare le rispettive soffitte  
Manto di tegole di cemento di colore grigio  
Facciate esterne in muratura a faccia vista stuccate  
Scala interna in legno a due rampe fra piano terra e piano primo, ad una rampa fra piano primo e piano secondo sottotetto  
Tramezze divisorie interne al primo piano in cartongesso  
Gronde e pluviali in acciaio  
Serramenti esterni delle finestre con scuri in legno  
Infissi interni in legno e vetro camera  
Porta di ingresso in legno massello, porte interne in legno tamburato al primo e secondo piano  
Pavimentazione in cotto per la zona soggiorno e cucina al piano terra, pavimenti in listoni di legno nelle camere da letto e bagno al piano primo, pavimenti in assi di legno grezzo nelle soffitte al piano secondo  
Battiscopa in cotto al piano terra, in legno al primo e secondo piano  
Pareti interne in parte in muratura a faccia vista in pietra e in parte rivestite con intonaco armato con rete metallica e tinteggiate  
Rivestimenti a mosaico in piastrelle di ceramica nel bagno  
Impianto termico autonomo a gas GPL da bombolone esterno, elementi radianti interni con elementi in ghisa, impianto di riscaldamento a pavimento al piano terra, elettrico, radiotelevisivo, telefonico, idrosanitario, fossa biologica per smaltimento acque nere

**Tutti gli impianti tecnologici esistenti nell' abitazione si presentano in buono stato di manutenzione, risultano rispondenti alla vigente normativa tecnica essendo stati realizzati in maniera conforme alla regola dell' arte e certificati dalle ditte installatrici.**

## DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI

Trattasi di vari appezzamenti di terreno agricolo vicini tra di loro, liberi da fabbricati ubicati nella Frazione Fontanaluccia del Comune di Frassinoro in località "I Trugoni", zona collinare agricola ben collegata alla viabilità provinciale e comunale.

I terreni pignorati identificati con i mappali 164, 165, 167, 168, sono tra loro contigui e hanno accesso dalla strada comunale con cui confinano sul lato Nord

Il terreno pignorato identificato con il mappale 171 ha accesso da Via Trugoni con cui confina sul lato Est

I terreni pignorati identificati con i mappali 189, 193, 199 sono tra loro contigui e hanno accesso da Via Trugoni con cui confinano sul lato Ovest

Il terreno pignorato identificato con il mappale 194 e il terreno pignorato identificato con il mappale 236 non sono tra loro contigui e si evidenzia per entrambi la loro situazione di "fondi interclusi" in quanto risultano circondati da fondi appartenenti a terzi e senza uscita sulla via pubblica.



Per tutti i terreni pignorati sopra descritti non risultano essere in atto, ad oggi, alcun tipo di contratto di affitto o comodato di uso e si è accertato che non risultano gravati da livelli o censi e sono condotti per la loro manutenzione ordinaria direttamente dal proprietario esecutato.

## **QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

### **LOTTO 1 - Abitazione**

Il perito estimatore ha richiesto l'accesso agli atti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Frassinoro per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, anche ai fini della rispondenza delle costruzioni alle previsioni del provvedimento autorizzativo con istanza del 14/02/2024 Prot. n. 0001124/2024.

Nel caso in esame il bene pignorato era in origine un vecchio fabbricato rurale, ( immobile posto al servizio di terreni agricoli e utilizzato in modo strumentale all'attività di coltivazione).

Il regio decreto legge 652/1939 stabiliva che non erano soggetti all'obbligo di iscrizione al catasto urbano i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni e come tali privi di rendita catastale.

Per tale circostanza non è stata depositata agli atti alcuna planimetria nè licenza originaria di costruzione.

L'esperto estimatore per stabilire la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato ha preso a riferimento i seguenti elementi probatori:

- la tipologia costruttiva utilizzata
- il contesto di ubicazione del bene

Da ricerche storiche effettuate sulle case rurali edificate a partire dagli inizi del XX secolo nei territori di montagna dell' appennino modenese, si evince una indubbia somiglianza architettonica di tali fabbricati con quello in oggetto:

- pianta a forma rettangolare con copertura a capanna (2 falde) e manto di copertura in coppi
- colmo disposto lungo l'asse longitudinale e gli spioventi lunghi dai 20-30 cm sulla linea di gronda.
- fabbricato di altezza di 9-10 m. a tre piani, con piano terra adibito a cucina e cantina/magazzino, al piano primo camere da letto e piano sottotetto a granaio
- struttura portante di muri in pietra squadrata e solai di piano con travi principali e travetti in legno

Inoltre è da considerare a supporto di quanto sopra enunciato, l'ubicazione del bene pignorato posto nella borgata rurale denominata " I Trugoni" del Comune di Frassinoro.

In conclusione si può ragionevolmente presumere che il fabbricato sia stato edificato intorno alla fine degli anni 30 (1930) e che il cespite è quindi regolare per sua natura e origine.

Sino al 24 agosto 1993 l'immobile pignorato risultava censito al Catasto Terreni e come fabbricato rurale e da quadro normativo allora vigente, risultava privo di rendita e di planimetria.

In data 24 agosto 1993 con Tipo Mappale n. 3502, i proprietari precedenti all'attuale intestatario esecutato, provvedevano ad introdurre in mappa il fabbricato. In data 8 ottobre 1993 il fabbricato è stato iscritto al N.C.E.U. , giusta Denuncia di Accatastamento n. 4738.002.93

In sede di accesso agli atti presso il Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Frassinoro in data 22 febbraio 2024, sono state esaminate e visionate le seguenti pratiche edilizie:

D. I. A . n. 54/1999 Prot. n. 4973 del 09/10/1999 – Rifacimento manto di copertura

D. I. A . n. 20/2008 Prot. n. 1737 del 22/04/2008



**D. I. A . n. 56/2009 – Interventi di ristrutturazione edilizia (irrigidimento di solai ai fini sismici, costruzione di scala interna in legno, rifacimento di servizi igienici, costruzione impianti tecnologici**

**D. I. A . in sanatoria Prot. n. 4189 del 03/09/2009 – Accertamento di Conformità**

**D. I. A . n. 79/2009 Prot. n. 5827 del 12/12/2009 in variante alla D. I. A . n. 20/2008  
- Realizzazione di tramezzatura e di servizio igienico al piano primo.**

**Si è potuto accertare che pur essendo stati ultimati i lavori previsti dai sopracitati titoli autorizzativi, nè il proprietario esecutato nè il progettista incaricato hanno mai dato la comunicazione di Fine Lavori.**

**Nel corso del sopralluogo del 8 febbraio 2024 è stata rilevata, al piano primo dell'abitazione, la seguente difformità rispetto alla situazione rappresentata nella planimetria di progetto allegata alla D. I. A . in variante n. 79/2009 :**

**- creazione di una apertura in una parte del muro divisorio tra il bagno e la camera da letto per ampliare il bagno esistente con la realizzazione di un piccolo vano doccia di forma quadrata ed esecuzione di due piccole tramezze in cartongesso per delimitazione dalla camera da letto.**

**La difformità sopra descritta ed evidenziata, si configura come lavoro di manutenzione straordinaria non comunicato all'epoca della sua realizzazione.**

**Per la regolarizzazione occorre presentare una pratica di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.), con la quale si certifica la conformità dell'opera al progetto ed alle successive varianti, dal punto di vista delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità.**

**Inoltre la normativa vigente NTC 2018 richiede la presentazione di una "Pratica Sismica" che attesti che il livello locale di sicurezza strutturale, determinato dall'intervento , sia adeguato.**

**Gli oneri da pagare riguardano:**

- a) la presentazione della SCEA soggetta al pagamento di € 50,00 per diritti di segreteria.**
- b) la presentazione della SCIA soggetta al pagamento di € 150,00 per diritti di segreteria.**
- c) la sanzione pecuniaria di € 1000,00 prevista per legge per mancata presentazione della SCIA nei termini di legge**
- d) il compenso per la redazione della pratica SCIA per la variante in corso d'opera relativa all'ampliamento del bagno che si valuta in € 500,00 al netto degli oneri di legge**
- e) le spese tecniche dell'aggiornamento catastale delle planimetrie dell'immobile che si valutano in € 800,00 al netto degli oneri di legge**
- f) le spese tecniche per la Pratica Sismica che si valutano in € 500,00 al netto degli oneri di legge**

**Complessivamente i costi per sanare la difformità evidenziata e completare l'iter urbanistico e catastale dei lavori di ristrutturazione dell'immobile pignorato, ammontano complessivamente a € 3.000,00 al netto di oneri di legge.**

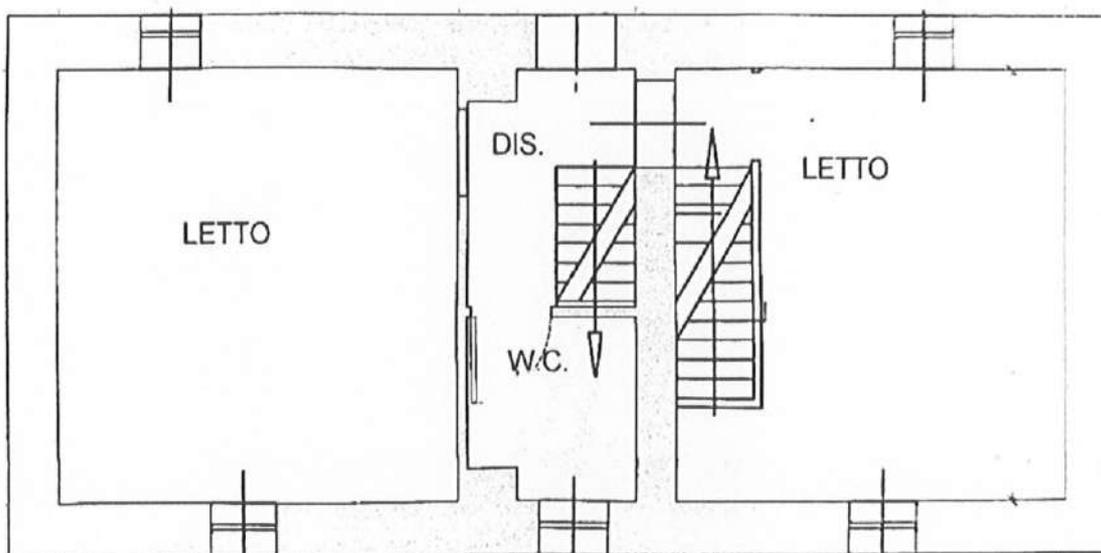
**E' stato verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta vi sia stata in precedenza affrancazione da tali pesi.**



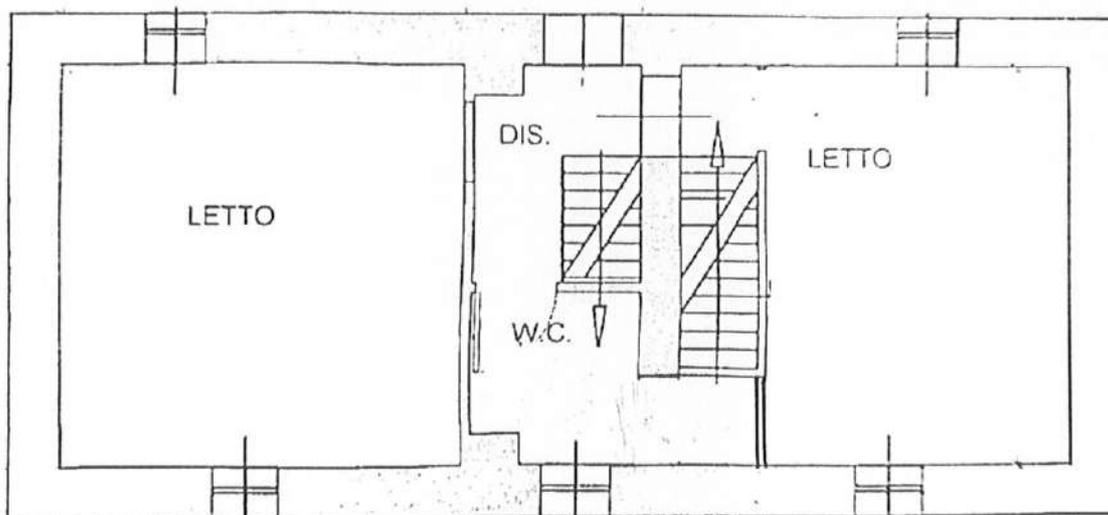
Si è accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Allo stato attuale non risulta che siano in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati nella presente esecuzione immobiliare.

Di tale costo si tiene conto come indicato più avanti, nella determinazione del Valore a base d'asta finale dell' immobile, applicando una decurtazione forfettaria del 5% sul valore di mercato del bene stimato.

#### PLANIMETRIE DI RAFFRONTO TRA LO STATO DI PROGETTO LEGITTIMATO E LO STATO REALE ACCERTATO DEL PIANO PRIMO DELL' ABITAZIONE



Planimetria dello Stato di Progetto Legittimato – Piano Primo



Planimetria dello Stato Reale Accertato – Piano Primo



## STIMA DEI BENI

### LOTTO 1 - Abitazione

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

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

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.

Come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dei beni pignorati ubicati nel Comune di Frassinoro (MO) e destinati ad Abitazione .

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO "STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA"

#### LOTTO 1 - Abitazione

Per la determinazione del valore commerciale dei beni , più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento:

- ai Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) aggiornato al **2° Semestre 2023** per il Comune di Frassinoro Fascia/zona: Agricola Codice di zona: R1 che fissa per Abitazioni (stato conservativo normale) come valore massimo 800 €/mq.

- alla ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita dei valori immobiliari dichiarati e dei volumi di compravendite registrati nell'arco di un biennio per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture.

Considerato lo stato effettivo delle unità immobiliari oggetto della perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva degli immobili, il grado di finiture interne, si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

**Abitazione 600,00 €/mq**

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, applicando il suddetto valore unitario di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le unità immobiliari:

Foglio 41 mappale 155 Sub 2 Abitazione Superficie commerciale 145 mq

**Valore di mercato = mq 145 x €/mq 600,00 = € 87.000,00**



## INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

### LOTTO 1 - Abitazione

Come previsto dalla normativa vigente al valore in precedenza indicato si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tengono conto della collocazione territoriale e delle caratteristiche strutturali ed urbanistiche delle unità immobiliari.

In risposta a quanto richiesto nel quesito, per i beni pignorati si dovrà applicare loro una decurtazione forfettaria.

Si procederà apportando ai sensi dell'art. 568 del c.p. c. le correzioni del caso applicando dei coefficienti correttivi ai valori di mercato del bene per arrivare al valore a base d'asta.

Tenuto conto che:

- si tratta di beni soggetti ad esecuzione immobiliare si applicherà in via prudenziale una decurtazione forfettaria del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto
- dovendo l'aggiudicatario adempiere agli obblighi di sanatoria urbanistica e catastale e farsi carico dei costi di regolarizzazione prima stimati, si riterrà equo applicare una decurtazione forfettaria del 5%

gli adeguamenti sopra proposti portano ad una correzione complessiva al ribasso del valore di mercato dei beni pignorati del 10%.

### Valore a base d'asta finale complessivo

LOTTO 1 - Abitazione      Valore di mercato abitazione x 0,90

**Valore a base d'asta finale complessivo = € 87.000,00 x 0,90 = € 78.300,00**

### DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE

Si precisa che al riguardo si fa esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

### Abitazione Foglio 41 mappale 155 Sub 2

Superficie lorda (mq)	Coefficienti di applicazione	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
121	1,00	121	Vani principali e accessori diretti: 1 disimpegno, 1 bagno, 2 camere da letto, soggiorno, cucina, vano scala interno
47	0,5	23,5	Accessori a indiretto servizio comunicanti con vani principali e accessori diretti: 2 soffitte
		<b>145</b>	<b>TOTALE</b>



## STIMA DEL BENE

### LOTTO 2 - Terreni

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

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

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 localizzazione, la consistenza superficaria del bene, la sua destinazione urbanistica e la sua potenzialità edificatoria.

Come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dei terreni ubicati nel Comune di Frassinoro (MO) e destinati a colture agricole.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO "STIMA PER CONFRONTO DIRETTOCOMPARATIVA" (LOTTO 2)

Per la determinazione del valore commerciale del bene, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa".

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento:

- ai valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle regione agraria n. 1 – Valli del Dragone e del Rossenna della provincia di Modena anno 2022

- alla ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche.

**In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, tenuto conto della loro natura e destinazione, di eventuali comodi del fondo, si è ritenuto di fissare i valori di mercato dei terreni agricoli con metodo sintetico di stima, con riguardo alla loro contiguità fisica e/o ubicazione topografica .**

a) Mappali 164 - 165 – 167 adibiti a Pascolo in un unico corpo di Superficie 10.888 m<sup>2</sup>

Valore unitario 2.000,00 €/Ha Valore di mercato = 2.000 x 1,0888 = € 2.177,60

b) Mappale 168 adibito a Seminativo contiguo ai Mappali 164 - 165 – 167 di Superficie

3.811m<sup>2</sup> Valore unitario 6.000,00 €/Ha Valore di mercato = 6.000 x 0,3811 = € 2.286,60



- c) Mappale 171 adibito a Prato arborato **contiguo all'area cortiliva dell'abitazione** di Superficie 187m<sup>2</sup> Valore unitario 10,00 €/m<sup>2</sup> **Valore di mercato** = 187 x 10,00 = € **1.870,00**
- d) Mappale 189 adibito a Pascolo arborato contiguo ai Mappali 193 - 199 di Superficie 1.425 m<sup>2</sup>  
Valore unitario 3.000,00 €/Ha **Valore di mercato** = 3.000 x 0,1425 = € **427,50**
- e) Mappale 193 - 199 adibiti a Seminativo in un unico corpo di Superficie 6.727 m<sup>2</sup>  
Valore unitario 6.000,00 €/Ha **Valore di mercato** = 6.000 x 0,6727 = € **4.036,20**
- f) Mappale 194 adibito a Seminativo di Superficie 4.751 m<sup>2</sup> (**Fondo intercluso**)  
Valore unitario 5.000,00 €/Ha **Valore di mercato** = 5.000 x 0,4751 = € **2.375,50**
- g) Mappale 236 adibito a Bosco ceduo di Superficie 1.356 m<sup>2</sup> (**Fondo intercluso**)  
Valore unitario 3.000,00 €/Ha **Valore di mercato** = 3.000 x 0,1356 = € **406,80**

#### INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA (LOTTO 2)

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI (LOTTO 2)

Il valore di mercato in precedenza individuato teneva conto della collocazione territoriale del bene. Considerato che trattasi di beni soggetti ad esecuzione immobiliare, tenuto conto dell'assenza di vincoli e oneri giuridici, si applica una correzione in ribasso percentuale del 5% sul valore di mercato determinato in precedenza.

#### Valore a base d'asta finale complessivo Lotto 2

Valore di mercato complessivo dei terreni x 0,95

Valore di mercato complessivo dei terreni = ( € 2.177,60 + € 2.286,60 + € 1.870,00 + € 427,50 +  
€ 4.036,20 + € 2.375,50 + € 406,80) = € 13.580,20

**Valore a base d'asta finale complessivo = € 13.580,20 x 0,95 = € 12.901,19**



## **QUESITO n. 2.2: Schema sintetico-descrittivo dei lotti**

### **LOTTO 1 - Abitazione**

**Piena ed intera proprietà di abitazione** ubicata in Frassinoro (MO) alla Via Trugoni n. 6, piani T - 1 - 2; è composta da Piano Terra (cucina, soggiorno), Piano Primo (2 camere da letto, disimpegno, bagno), Piano secondo (2 soffitte), confina con ragioni Mappale 171a sud, con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo" a Nord, con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo" a Ovest, con Via Trugoni a Est; è riportato nel C.F. del **Comune di Frassinoro** al **foglio 41 Particella 155 Sub 2**; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è: **D. I. A. n. 56/2009 per interventi di ristrutturazione edilizia**, non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a: piccolo ampliamento del bagno esistente. Non risulta ordine di demolizione del bene.

**I costi per la sanatoria delle parti non conformi allo stato dei luoghi dell'abitazione, sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati valutati e detratti dal prezzo di stima**

**PREZZO BASE € 78.300,00**

### **LOTTO 2 - Terreni**

**Piena ed intera proprietà di vari terreni agricoli** suddivisi in più corpi vicini tra di loro, senza sovrastanti fabbricati, ubicati in Frassinoro (MO) nella Frazione Fontanaluccia in località "I Trugoni", di qualità seminativo, pascolo, prato, bosco ceduo.

I terreni con destinazione urbanistica **Zona Territoriale omogenea di tipo "E1" – Zona agricola normale** confinano:

Particelle 164, 165, 167, 168, tra loro contigue  
a Sud con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo", ragioni Mappale 169 e Mappale 170,  
a Nord con strada comunale, ragioni Mappale 136 e Mappale 163  
a Ovest con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo" e ragioni Mappale 163  
a Est con ragioni Mappale 166

Particella 171  
a Sud con ragioni Mappale 306  
a Nord con ragioni Mappale 155 e su fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo"  
a Ovest con fosso naturale di scolo, denominato "Fosso Piccolo"  
a Est con via Trugoni



Particelle 189, 193, 199, tra loro contigue  
a Sud con ragioni Mappale 201, Mappale 204, Mappale 299, Mappale 305  
a Nord con ragioni Mappale 158, Mappale 188, Mappale 192, Mappale 270, Mappale 283  
a Ovest con Via Trugoni e ragioni Mappale 188  
a Est con fosso naturale di scolo pubblico, denominato "Fosso Piccolo", ragioni  
Mappale 201, Mappale 303 e Mappale 304

Particella 194  
a Sud con ragioni Mappale 206  
a Nord con ragioni Mappale 190 e Mappale 304  
a Ovest con ragioni Mappale 304, Mappale 201 e Mappale 205  
a Est con ragioni Mappali 195

Particella 236  
a Sud con ragioni Mappale 237  
a Nord con ragioni Mappale 227 e Mappale 273  
a Ovest con ragioni Mappale 235  
a Est con ragioni Mappali 228

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, cui è conforme lo stato dei luoghi.

**PREZZO BASE € 12.901,19**

### **QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli**

Si dà atto che, come riscontrato dal Custode Giudiziario nel corso del sopralluogo effettuato in data 8 febbraio 2024, l'abitazione è attualmente occupata in modo stabile dal proprietario, parte debitrice esecutata, Sig. \_\_\_\_\_ che risulta ivi residente.

Per quanto riguarda lo stato di possesso dei beni pignorati essi risultano nella piena disponibilità del debitore esecutato, non essendo stati stipulati contratti di alcun tipo nei confronti di terzi.

Si precisa che per quanto è stato possibile accertare, sui beni pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti su di essi né domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limitazioni d'uso o altri pesi.

Attualmente non risultano formalità, vincoli, o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente né sono pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

Si ribadisce che i terreni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente perizia e si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Modena, 28 marzo 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giuseppe Scialabba



Giuseppe Scialabba  
27.03.2024 15:58:43  
GMT+00:00

**Allegati:**

- Copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi
- Planimetrie catastali di impianto del fabbricato
- Planimetrie di progetto
- Planimetrie di raffronto tra lo Stato di Progetto Legittimato e lo Stato Reale Accertato del Piano Primo dell'Abitazione
- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni assegnati
- Estratti di mappa del fabbricato e dei terreni
- Certificato di Destinazione Urbanistica dei Terreni pignorati rilasciato dal Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Frassinoro
- Fotografie

