

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80
NUMERO DI RUOLO GENERALE : 127 / 2022

Giudice Delegato alle Esecuzioni : Dott.ssa VACCARO ROBERTA

Esecutati :

Procedente :

Oggetto : Porzione di fabbricato
In Via Casoni di Sopra civ 9 – Finale Emilia
Modena (MO)

CTU : Stefania geom Buriani
stefania.buriani@geopec.it -



RELAZIONE DI STIMA

La sottoscritta geom Stefania Buriani , con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato alla E.I. n 127 /2022 veniva incaricata in data 20/03/2023 di identificare , descrivere e valutare , nonché verificare la conformità di una porzione di fabbricato , posto in Via Casoni di Sopra Civ 9 - Finale Emilia , con termine massimo per il deposito della ctu il giorno 20/08/2023 –integrata come da verbale d'Udienza del 20/09/2023 –

Premessa:

Effettuato il giuramento il 04 maggio 2023, si è proceduto alle richieste telematiche per le verifiche della documentazione tecnica catastale e comunale (non accessibile fino al 25 agosto)

Si è proceduto al sopralluogo in data 7 luglio ore 10,30 presso l'immobile , che è risultato INACCESSIBILE causa ORDINANZA n 272 del 2014 -

Durante il sopralluogo si è preso atto della situazione degli esterni e dei fabbricati accessori visibili , ecco perché in questa relazione è stato possibile allegare anche fotografie dell'area esterna con i bassicomodi - (alcuni sono stati demoliti e altri risultano inaccessibili e oramai inglobati nel verde) però la struttura della casa non è **dichiarata inagibile – ma solo inaccessibile -**



Di seguito il perito espone quanto segue, in relazione a quanto richiesto -

Quesiti proposti :

Sez 1 CONTROLLO PRELIMINARE – con verifica della provenienze e dello stato di completezza dei beni pignorati

Quesito 1 IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO -

Quesito 2 DESCRIZIONE MATERIALE (SOMMARIA ED ANALITICA) DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

Quesito 2.1 REGIME URBANISTICO – EDILIZIO (CON SCHEMA ABUSO VERANDA)

Quesito 3 STATO DI POSSESSO

Quesito 3.1 ONERI E VINCOLI

Quesito 3.2 INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE

Quadro generale emerso nei quesiti ANALISI FINALE DELLE CARATTERISTICHE – DIFFORMITA-CRITICITA' DEI BENI

STIMA DEI BENI – con identificazione della metodologia applicata per la stima

File allegati

ALL.A Relazione senza nomi - protezione dati personali

ALL. A1 Estratto sintetico

ALL. B Documentazione fotografica (esterna)

ALL C vari Copia ampliamento 1972 non copia licenza edilizia (perchè ante 67) , visure catastale, planimetrie – Ordinanza del 2014



CONTROLLO PRELIMINARE –

**Con verifica della provenienza dello stato di
completezza dei beni pignorati**

A L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato ai
Sigg

Immobile proveniente con atto Notaio Guglielmi
24/12/2007

Rep n 116500 - num 15722 RP 93010 RP

**B L'immobile è poi stato oggetto di una Ipoteca
Volontaria 15723/4110 del 2007**

**C compare poi un decreto di sequestro preventivo ex
art 321**

C.P.P N 18054/11728 DEL 21/08/2013 tribunale
ordinario di Marsala

D Ipoteca legale n 28513 del 16/12/2015 - di Equitalia

E Pignoramento immobiliare n 20162/14064 del
21/06/2021

Con il quale vengono pignorati gli immobili da catasto
urbano

Foglio 112 particella 48 sub 4

Foglio 112 particella 48 sub 3

Nell'elaborato planimetrico è presente anche il sub 1
che si presenta assente (**mentre in realtà sugli atti si
parla piu volte di corte esclusiva compresa**) come un
BCNC area cortiliva ai mappali 3 e 4 –



Sull'atto di pignoramento specificato che l'area esclusiva è compresa ; le planimetrie catastali in effetti la riportano

Considerazioni del tecnico relative SUB 1 :

Il SUB 1 essendo un Bene Comune non censibile (BNC) solo ai sub 3 e 4 non può comunque avere valenza autonoma ed ha un legame ed una correlazione assolutamente solo se legato ai due sub –

Il BNC non può essere mantenuto a sè stante, essendo per norma una parte esclusiva a quei due SUB , che passeranno di proprietà e il sub 1 seguirà i sub 3 e 4- perché il suo solo uso esiste solo se esistono i due sub già citati –

Non ritengo quindi che ci possa essere un problema nell'interpretazione solo perché altri subalterni possono avere una loro collocazione ,che può essere gestita a parte , quindi eventualmente separata ceduta o divisa dal bene principale , in questo senso la mancata citazione del sub 1 – non credo che sia di per sé fondamentale , semplicemente perché quella parte non è un bene a se stante , ma può essere utilizzato solo da chi è proprietario dei sub 3 e 4 -

**Quesito 1 A IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E PROVENIENZA**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Forma oggetto della presente stima il bene così costituito
identificato all'Ufficio Provinciale di Finale Emilia ,
Catasto Fabbricati Comune di Finale Emilia
Unità identificata al foglio 112 con i mappali



Abitazione e basicomodi in parte non più presenti
48 sub 4 Via Casoni di Sopra civ 9 – PT e 1 – cat A/4 -
Cl. 2 Vani 8,5 – R C Euro 263,39 Porzione di casa con
muro in adiacenza ad altra proprietà
Garage non più presente
48 sub 3 Via Casoni di Sopra civ 9 – P.T– cat C/6 – Cl 2
– mq 25 – R.C. Euro 46,48

CONFINI

La porzione di fabbricato risulta essere su un lotto
che nella zona Sud ha un muro in confine con un'altra
proprietà (F 112 M 52) , mentre su altri lati i confini
sono su aree di terreno (F 112 M 8 – 9 – 18)

REGIME URBANISTICO EDILIZIO

LICENZE E CONFORMITA' ALLA L 47/85 E
SUCCESSIVE

La scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e
agibilità riguardante l'unità immobiliare in oggetto

- **Il fabbricato risulta essere un ante 67** – senza
licenze specifiche
- **Con permesso di costruire del 1972** n 161 del
16/08/1972 agibilità rilasciata in data 03/07/1974 si era
chiesto un ampliamento del fabbricato civile area bagno e
aggiunta una camera

Nel 1986 sono stati presentati condoni :

1. 1986/251 protocollo 9834 04/07/1986 eliminazione
antibagno

Art 48 Legge 47/85 opere interne quindi non necessaria
rilascio di agibilità del Comune -



2.1986/814 protocollo 86/09852/07 del 04/07/01986
ampliamento bassocomodo (di cui metà non più
utilizzabile)

Concessione 931 in data 18/10/91 agibilità allegata

3. 1986/837 protocollo 86/09852/30 del 04/07/1986
costruzione garage che non c'è più –

Concessione n . 932 del 18/10/1991 con agibilità allegata

4. 1986/ 845 protocollo 86/09852/38 del 04/07/1986

fabbricato uso serra che non c'è più - Concessione 934
del 18/10/1991 con agibilità allegata

Pratiche edilizie successive :

- Nel 1998 pratica 49 protocollo 98/04060 del 30/04/1998
è stato demolito un garage con concessione in sanatoria
- Nel 2001 pratica n 33 protocollo 1133 del 29/01/2001 fu
realizzato un tratto fognario della casa e ricostruito il tetto
- Nel 2007 pratica 7 protocollo 5183 del 05/03/2007 è stata
presentata opera di manutenzione ordinaria

D.1 PRIME DIFFORMITA' EMERSE DAL SOPRALLUOGO

- 1) subito sicuramente il terremoto risultando abbandonato
da svariati anni non si può definire “ in sicurezza “
- 2) Area verandata – dovrebbe risultare un balcone chiuso da
veranda , ma sembra chiuso da un muro , se si fosse
ricavata camera o area servizio, non risulta sulle
planimetrie dell'ampliamento (quindi sarebbe difformità)



E. RIFERIMENTI E CARATTERISTICHE COMUNALI

L'immobile risulta collocato nella fascia identificata tramite PRG del Comune di Finale Emilia Casoni di Sopra nella Zona B3 “ **RESIDENZA EDIFICATA A BASSA DENSITA' FONDIARIA**

Tavola 9C riferimento art .. 13.4.4 b

0.20 – in caso di demolizione e ricostruzione , è prevista la possibilità di portare un ampliamento complessivo del 20%

Importante : Almeno il 50% deve essere destinato a verde alberato - Questa imposizione è fondamentale e serve a capire che ,essendo in un area golenale la presenza di molte piante aiuta a mantenere la casa in salubrità –

Questa situazione fa comprendere ancora meglio che il sub 1 da solo non avrebbe senso a esistere perché deve anche essere di aiuto e supporto per i sub 3 e 4

E. 1 ONERI ACCESSORI : - Non essendo in condominio non sono presenti oneri particolari per parti comuni

E. 2 RISCONTRO NEL DETTAGLIO DEL SOPRALLUOGO



Durante questo sopralluogo sono emerse sicuramente molte incongruenze e criticità , che unite all'ordinanza del 2014 e allo stato di abbandono in cui versa l'immobile nonostante sia costruito in adiacenza ad altra unità deve essere considerato comunque come un immobile da RISTRUTTURARE in modo importante (fosse anche con Demilizione e ricostruzione) **ma si precisa che non siamo davanti ad un fabbricato ad uso abitazione che ha le caratteristiche di un rudere -**

MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE : Si presenta da Ristrutturare al 100% -

E 3 - METRATURE RICAVATE DALL'ESTERNO E DAL PROGETTO

Metrature interne ricavate da pratica di ampliamento del 1972 :

Piano Terra

Corridoio 1,30 ml x 4,2 ml = 5,46 mq

Bagno 4,20 ml x 1,78 ml = 7,47 mq

Cucina 3,70 ml x 4,20 ml = 15,54 mq

Disimpegno 3,00 ml x 1,70 ml = 5,1 mq

Ripostiglio 1,5 ml x 2,10 ml = 3,15 mq

Scale dal PT a P1 1,70 ml x 2,50 ml = 4,25 mq

Piano primo

Camera 3,30 ml x 3,60 ml = 11,88 mq

Camera 3,7 ml x 3,6 ml = 14,48mq



Balcone verandato = 6,00 mq (per differenza)

Camera 3,50 ml x 4,40 ml = 15,40 mq

Disimpegno camere 1,7 ml x 1,20 ml = 2,04 mq

Totale Appartamento 90,77 mq (senza muro)

Totale con muri perimetrali 100,10, mq

Aurorimessa non presente

Superficie accessori ancora presenti 50,90 mq circa

(non verificabili ed in parte inglobati dal verde)

14 circa di Fabbricato uso Serra (condonato ma non più in essere sul posto quindi metratura che non posso considerare)

Garage 25 mq – davanti a fabbricato uso “conigliera “ non più in essere

Quindi la stima verrà fatta sulla base di

110 mq di abitazione (terreno la metà)

70 mq di servizi

Totale del terreno 550

(togliendo 130 – rimangono 420 mq circa)

Non è stato possibile visionare l'interno del fabbricato e per l'esterno la presenza di vegetazione impedisce di prendere visione di parti che sembrano diroccate (nei bassicomodi)



F. STIME ED OSSERVAZIONI

Si sono presi in considerazione 2 tipi di stime che possono essere associate per trovare il valore :

STIMA PER COMPARAZIONE *Si sono trovati sul mercato 2 porzioni simili in vendita a distanza massima di 4/5km entrambi con porzione di casa ed entrambi indipendenti in zona ; in vendita fra le 60.000 e le 80.000 euro – solo meno vicini all’area golenale ma da ristrutturare al 100% come il bene da stimare .*

STIMA CON I VALORI OMI AGGIORNATI E RIPARAMETRATI

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili applicato alla superficie calcolata sulla documentazione in possesso e ragionando sulle quotazioni dei prezzi indicati per la zona si sono tenuti in considerazione alcuni parametri

Gli attuali prezzi medi al mq del mercato di quella zona indicati dalla OMI (400 €/m² e 1.100 €/m) variano per l’abitazione – considerati però con lo stato conservativo da degradato a normale -

Quindi sulla base di quanto sopra esposto si stabilisce questa prima valutazione

ABITAZIONE 110,00x 430,00 euro 47,300,00 euro

ACCESSORI 70,00 x 100,00 euro - 7.000,00 euro

Terreno residuale – 5 euro al mq – 2.100,00 euro

G . Conclusioni - VALORE DEL BENE

Alla luce di quanto verificato ed esposto in questa relazione ,



tenuto conto

- 1) *Che dall'Ordinanza non è dato capire se è stata evasa e quindi non si può a oggi capire dopo 10 anni come il Comune affronterà questa situazione*
- 2) *Questa porzione di fabbricato è sicuramente posta un'area golenale*
- 3) *Planimetrie , elaborato planimetrico e tipo mappale sono da aggiornare perché alcuni edifici non sono più presenti*
- 4) *Fra abitazione e fabbricato servizi è stata messa tettoia abusiva e ora pericolante e veranda da condonare*
- 5) *Il 50% del verde deve essere alberato*

Oltre allo stato di vetustà e sulla condizione del bene , (in abbandono dall'ordinanza del 2014)

Alla sua destinazione di uso (abitazione e bassicomodi)

Alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche (come l'area su cui sorge)

Alle risultanze delle indagini di mercato (con comparazione compravendite simili) esperite con la verifica anche delle indicazioni OMI attuali la sottoscritta ritiene di poter indicare il valore del lotto per un importo di

Euro 56.500,00 Complessive

Nella fiducia di avere svolto scrupolosamente l'incarico affidateLe , la sottoscritta si rende disponibile per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario

Modena 24/10/2023

Con Osservanza

Stefania geom Buriani

