

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.ro 164/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. AUSIELLO UMBERTO

Promossa da

Contro

La sottoscritta ing. Elisa Martinelli, professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2964, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Ausiello Umberto,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico, prestando giuramento con formula di rito il giorno **22 aprile 2024**, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **164/2023 R.G.E.** incaricando la sottoscritta di provvedere ai seguenti adempimenti:

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Dal controllo di completezza dei documenti si è verificato che

- dall'analisi della relazione ventennale notarile del 05/07/2023 redatta da *****, Notaio in Perugia, si rileva che:

- l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene

- risulta corretta e completa l'identificazione catastale dei beni pignorati e risulta perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;

- gli immobili pignorati insistono sulla circoscrizione del Tribunale di Modena;

- è stato depositato la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. ventennale sullo stato ipotecario e catastale dei beni immobili redatta da Dott. *****, Notaio in Perugia;

- il *****nat* il ***** a ***** e la Sig.** *****nat* a ***** il ***** hanno contratto il matrimonio in ***** il giorno ******, in data ***** la sposa ha presentato ricorso al Tribunale di ***** per ottenere sentenza di separazione giudiziale dei coniugi cui si riferisce l'atto controscritto ***** ***** F.to ***** (estratto di riassunto dell'atto di matrimonio fornito in allegato alla relazione);

- sono state acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità, le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni (vedere allegati alla presente relazione);

- passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento:

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risultanti dalla visura storica catastale per immobili.

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.15 – Catasto fabbricati Comune di SOLIERA (MO)

Storia degli intestati dell'immobile:

<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 17/09/2013 al 24/09/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2007 - UU Sede CARPI (MO) Registrazione Volume 286 n. 10 registrato in data 02/04/2007 - SUCCESSIONE DI ***** Voltura n. 5107.1/2007 - Pratica n. MO0115218 in atti dal 04/04/2007 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SOLIERA (I802) (MO) Foglio 35 Particella 327 Subalterno 12</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** (*****) il ***** dal 24/09/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 2) 2. ***** (CF *****) nat* a ***** (*****) il ***** dal 24/09/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Atto del 24/09/2013 Pubblico ufficiale ***** Sede CARPI (MO) Repertorio n. 41545 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13411.1/2013 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/10/2013</p>

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.12 – Catasto fabbricati Comune di SOLIERA (MO)

Storia degli intestati dell'immobile

<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 07/12/1999 al 23/02/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1) 2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 07/12/1999 al 23/02/2000 Diritto di: Proprieta' per 2/4 (deriva dall'atto 1) 3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 07/12/1999 al 23/02/2000 Diritto di: Proprieta' per 1/4 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. VARIAZIONE del 07/12/1999 in atti dal 07/12/1999 VSI (n. 7592.1/1999)</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 23/02/2000 al 29/01/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva</p>	<p>2. Atto del 23/02/2000 Pubblico ufficiale ***** Sede CARPI (MO) Repertorio n. 182352 - DIVISIONE A STRALCIO Voltura n. 3020.2/2000 in atti dal 06/04/2000</p>

<p>dall'atto 2) 2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 23/02/2000 al 29/01/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 2)</p>	
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 29/01/2007 al 17/09/2013 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29/01/2007 - UU Sede CARPI (MO) Registrazione Volume 286 n. 10 registrato in data 02/04/2007 - SUCCESSIONE DI ***** Voltura n. 5107.1/2007 - Pratica n. MO0115218 in atti dal 04/04/2007</p>

- sulla base della certificazione notarile agli atti redatta da ***** , Notaio in Perugia, si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Modena rp 14028 rg 19354 del 03-07-2023, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2803 del 27-05-2023 pubblico ufficiale Tribunale Di Modena C.F. 80013610367. Unità negoziale 1. Soliera NCEU fgl.35 p.Ila 327 sub.15, VIA GIUSEPPE MAZZINI n° 271, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5; posto ai piani 1°, 3°, terreno. Quote di proprietà: Nat* (favore) sede di Vicenza C.F. nat* 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nat* a ***** il nat* C.F. ***** 1/2 di piena proprietà, ***** (contro) nat* a ***** il ***** C.F. ***** 1/2 di piena proprietà;

- Modena rp 2935 rg 20524 del 15-10-2013, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 41546/16485 del 24-09-2013 notaio ***** di Carpi C.F. ***** , importo totale 248.000,00 Euro, importo capitale 124.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,500%, durata anni 21. Unità negoziale 1. Soliera NCEU fgl.35 p.Ila 327 sub.15, GIUSEPPE MAZZINI n° 271, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 6,5; posto ai piani terreno, 1°, 3°. Quote di proprietà: Nat* per azioni (favore) sede di Vicenza C.F. nat* 1/1 di piena proprietà, ***** (contro) nat* a ***** il ***** C.F. ***** , in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ***** , ***** (contro) nat* a ***** il ***** C.F. ***** , in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ***** .

SEZ II: QUESITI

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

DATI DI PIGNORAMENTO E DIRITTI REALI

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto in data 02/05/2023 dall'Avv. ***** con studio professionale in Modena e notificato in data 22/05/2023.

La proprietà pignorata, così come descritte nell'atto di pignoramento, consiste nei seguenti beni.

Immobili siti nel Comune di Soliera (Mo), Via Giuseppe Mazzini n.271, censiti al NCEU del predetto Comune:

- **foglio 35 mapp. 327, sub.15 (abitazione)**, P.T-1-3., cat. A/2, consistenza 6,5 vani, diritto di proprietà per 1/2 di ***** (C.F. *****) in regime di comunione legale dei beni con ***** e per 1/2 di ***** (C.F. *****) in regime di comunione legale dei beni con *****.

Più precisamente l'immobile sopra identificato comprende:

- Unità abitativa al piano primo
- Sottotetto al piano terzo
- N.2 locali uso cantina oltre a locale lavanderia al piano terra
- Corte esclusiva al piano terra (area cortiliva)

FORMAZIONE DEL LOTTO PER LA VENDITA E INDICAZIONE DEI CONFINI

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate, sopra descritte, sono considerate come LOTTO UNICO.

L'immobile catastalmente identificato al fg. 35 mapp. 327 sub.14 del Comune di Soliera (Mo), confina con altre proprietà come di seguito descritto:

- Unità abitativa al piano primo: l'unità abitativa occupa l'intero piano ed è accessibile dal vano scala identificato al fg. 35 mapp. 327 sub. 10 BCNC; l'unità abitativa affaccia su tutti i lati su area cortiliva identificata al fg. 35 mapp. 327 sub. 7 BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB
- Sottotetto al piano terzo: confina a sud con altro bene identificato al fg. 35 mapp. 327 sub. 14 di proprietà ***** nat* a ***** il ***** C.F. ***** , ad est con vano scala identificato al fg. 35 mapp. 327 sub. 10 BCNC
- N.2 locali uso cantina oltre a locale lavanderia al piano terra: confina a sud con locale ad uso ingresso comune con vano scala identificato al fg. 35 mapp. 327 sub. 10 BCNC
- Corte esclusiva al piano terra (area cortiliva): confina a sud con fg. 35 mapp. 327 sub. 7 BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB, area cortiliva identificata al fg. 35 mapp. 327 sub. 11 BCNC CORTE COMUNE A TUTTI I SUB. 2-11-9 di proprietà ***** nat* a ***** il ***** C.F. *****.

QUESITO n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2,) e stima

DESCRIZIONE SOMMARIA E ANALITICA DEI BENI

L'immobile pignorato risulta situato in Via Giuseppe Mazzini n. 271 a Soliera (Mo) e consiste in una unità abitativa (appartamento) posta al piano primo di una palazzina bifamiliare. L'unità abitativa comprende altresì un locale ad uso soffitta (piano terzo sottotetto), due cantine e una lavanderia al piano terra, un'area

cortiliva (corte comune) al piano terra.

L'immobile risulta costruito nell'anno 1963. La struttura portante dell'intero fabbricato è presumibilmente realizzata con struttura portante in mattoni e solai in latero cemento.

L'intero fabbricato ha finitura esterna in muratura a vista. L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura portante. Solai intermedi e di copertura in latero cemento.

L'accesso e il collegamento interno fra le varie unità abitative avviene mediante ingresso e vano scala comune.

L'immobile è dotato di marciapiede perimetrale. Il fabbricato è in buono stato di manutenzione.

• **FG. 35 MAPP. 327 SUB. 15 –**

ABITAZIONE AL PIANO PRIMO SU UN LIVELLO: La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è così disposta:

ingresso su disimpegno che permette il collegamento tra i locali soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio e camere da letto. I locali hanno una altezza utile interna di m 2,87 circa.

Tutti i locali dell'unità abitativa hanno aperture verticali in facciata.

Le pareti sono intonacate, le porte interne in legno tamburato. I locali presentano un pavimento in ceramica. Infissi in legno con vetro camera e tapparelle esterne. Sono presenti le principali utenze, gas, acqua ed energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è a radiatori con climatizzatore nel locale soggiorno/cucina. L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

LOCALI SOFFITTA SOTTOTETTO: Le pareti sono intonacate. I locali presentano un pavimento in cemento. Copertura realizzata con tavelloni in laterizio e presenza di travetti prefabbricati a vista. Altezza sotto travetta pari a 2,44 m/1,50 m circa.

LOCALI CANTINA E LAVANDERIA: uno dei due locali è attualmente utilizzato per l'esercizio di una attività di parrucchiere e presenta pavimento in ceramica, pareti intonacate e con piastrelle nella zona lavaggio. Le porte interne sono in legno tamburato. L'ingresso a tale locale è consentito da apertura con infisso in alluminio/metallico. Il locale lavanderia presenta il pavimento ed il rivestimento in ceramica. Sono presenti un lavandino e wc. Il restante locale presenta pareti intonacate, pavimento in cemento, infissi metallici/in legno. Altezza utile netta pari a 2,86 m circa.

AREA CORTILIVA: Area pavimentata e con presenza di ghiaio, adiacente l'immobile e all'area B.C.N.C. e all'ingresso dell'unità abitativa.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Mediante accesso agli atti presso Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Soliera (Mo), si è proceduto alla verifica dello stato dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'immobile pignorato catastalmente identificato al fg. 35 mapp. 327 sub.15 del predetto Comune, è legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- **NULLA OSTA PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI**, prot. N. 4133, partica N.927 del 01/10/1963- per la costruzione di una casa ad uso abitazione civile
- **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'** del 07/12/1964
- **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER OPERE INTERNE (DEMOLIZIONE DI PARETE DIVISORIA INTERNA**, prot. N. 4457, pratica N. 255-1991 del 30-04-1991

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCOstrate FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 30/09/2024 all'interno dell'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità.

In corrispondenza dei locali soggiorno/cucina (abitazione piano primo), sono state demolite le pareti (tramezze) divisorie fra i locali.

In corrispondenza del locale ad uso cantina/lavanderia al piano terra, si è riscontrato la presenza di attività commerciale di parrucchiera, non legittimata da pratica edilizia per verifica e soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari.

In corrispondenza dell'area esterna ad uso esclusivo è presente una tettoia per copertura auto, aperta alteramente e con struttura metallica leggera, non legittimata (nell'accesso agli atti non risulta nessuna pratica edilizia che ne legittimi la costruzione).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

La planimetria catastale non risulta corrispondente allo stato di fatto in virtù delle difformità sopra descritte.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCOstrate E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANAT*RIA

Al fine di

- legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate nell'unità abitativa,
- rimessa in pristino dello stato dei luoghi della cantina attualmente utilizzata come spazio per esercizio di attività di parrucchiera, demolizione e smaltimento tettoia metallica per copertura auto.

è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo a procedure edilizie, le attività da approntare e

quantificare i seguenti **costi di massima indicativi**:

1. costi rimessa in pristino della cantina (rimozione lavandini, impianti connessi, etc.), demolizione della tettoia presente nell'area esterna
2. presentazione pratica di sanatoria e aggiornamento catastale, mediante affidamento di incarico a professionista tecnico abilitato

Per le attività descritte ai punti 1,2 i costi quantificabili sono stimati in indicativi € 8.000,00.

I costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale e dall'eventuale progetto conseguente alle verifiche strutturali funzionali alla pratica strutturale in sanatoria ove necessarie, dei prezzi di mercato per le attività di rimessa in pristino delle condizioni originali del locale cantina (attualmente utilizzato come spazio di lavoro per parrucchiera) al piano terra. Resta a carico dell'aggiudicatario la verifica della possibilità di sanatoria della tettoia per auto e degli eventuali costi da sostenere.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo quanto indicato dagli "usi e costumi" della Provincia di Modena oltre alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate:

- muri perimetrali esterni, per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per $\frac{1}{2}$;
- murature interne, calcolate per intero;
- vani accessori...
- Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazioni occorse in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:

			CALCOLATO DISEGNO VERIFICA DIMENSIONI POSTO E IMPIEGO STATO LEGITTIMATO COMUNE	DA CON			SUP. COMMERCIALE
			mq		coeff.	note	mq
SUB.14	UNITA' ABITATIVA PIANO 1°		99		1	1	99,00
SUB.14	BALCONE		9		0,3	2	2,70
SUB.14	LOCALE SOFFITTA PIANO 3°		47		0,25	4	11,75

SUB.4	CANTINE (N.2 LOCALI)+LAVANDERIA	41	0,25	3	10,25
SUB.14	AREA CORTILIVA - PERTINENZA ESCLUSIVA	96	0,1	5	9,60
			Totale sup. commerciale (mq)		133

Note:

- (1) - unità immobiliare: superficie rilevata e considerata al 100%, altezza maggiore 1,50 m
- (2) - balcone: pertinenza esclusiva di ornamento a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 30% fino a 25 mq poiché non comunicante con vani principali e/o accessori
- (3) - cantina: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 25% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori
- (4) - soffitta: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 25% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori
- (5) - corte comune: pertinenza esclusiva accessoria scoperta a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 10% fino alla concorrenza della superficie totale delle unità presenti sull'area e al 2% per superfici eccedenti detto limite

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopra esposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "prezzo noto", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

UNITA' ABITATIVA

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA- PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Il semestre 2023 – Provincia Modena- Comune di Soliera

Abitazioni di tipo civile – stato normale

Oscillazione del valore medio: da 1.000,00 euro/mq a 1.500,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato nella zona interessata sono prossimi al valore medio dell'osservatorio del mercato immobiliare; alla data di redazione della presente perizia il mercato si caratterizza per la presenza di immobili identificabili come residenziali anche plurifamiliari, con caratteristiche confrontabili a quelle dell'immobile oggetto della presenta stima. L'immobile oggetto di stima si contraddistingue per il buono stato delle finiture.

Pertanto, si assume il valore pari a €/mq 1.250,00.

€/mq 1.250,00 x 133 mq = € 166.250,00

Costi indicativi da detrarre per regolarizzazione difformità riscontrate: € 8.000,00.

Valore di mercato al netto dei costi da sostenere: € 158.250,00

Si deprezza il valore sopra detto in misura del 5% per assenza di garanzie su vizi occulti e in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

Stima valore suggerito:

€ 150.337,50 ≅ € 150.000,00 (eurocentocinquantamila/00)

pari a €/mq 1.127,82

QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1)

QUESITO 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi gestione e spese condominiali

A seguito del sopralluogo si è appurato quanto segue.

- Stato di possesso dei beni pignorati: gli immobili pignorati sono occupati dagli esecutati e dalla figlia convivente. Al piano terra i locali ad uso cantina/lavanderia sono utilizzati per l'esercizio dell'attività di parrucchiera condotto dalla sig.ra *****.
- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente. Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà ma tale assetto non si configura come condominio.
- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.
- A seguito del sopralluogo effettuato non risultano oneri per le spese fisse di gestione o di manutenzione

(le unità pignorate non fanno parte di condominio).

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Soliera, 04 ottobre 2024

IL C.T.U./Perito estimatore
Ing. Elisa Martinelli

e-mail: martinelli.elisa@gmail.com – mail P.E.C. elisa.martinelli@ingpec.eu-

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al .n.ro 2964

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.ro 565

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- elaborati catastali
- visure catastali;
- pratiche edilizie