
Tribunale civile di Modena
procedura esecutiva immobiliare n. 229/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro

**SUPPLEMENTO N. 2 ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 22/03/2024, OLTRE
AI SUPPLEMENTO 1, DEPOSITATO IN DATA 04-05-2024.**

A seguito del dibattimento di cui all'udienza del 07/10/2024 il G.E. ha assegnato al sottoscritto esperto stimatore, sotto il vincolo del giuramento già prestato e sentito il notaio pre-delegato, ove ritenuto opportuno, quanto alla ricostruzione dei titoli di proprietà e modifiche catastali (in particolare sulla porzione di autorimessa), termine sino al 4.11.2024 a depositare un ulteriore supplemento/integrazione di perizia, alla luce dei rilievi svolti dall'opponente nei limiti sopra indicati (pag. 3 e 4), con eventuale rettifica del valore economico e integrazione della descrizione del compendio pignorato (in particolare, della porzione di autorimessa, alla luce delle circostanze allegare in ricorso, costi di eventuali servitù di passaggio ecc.)

Il tutto a seguito del ricorso in opposizione ex art. 617 comma 2 c.p.c. avverso l'ordinanza di autorizzazione alla vendita, depositato dall'esecutato in data 1.10.2024, che recita:

- l'immobile indicato in CTU come censito al fg. 32 p.lla 52 sub 7 è, in realtà, composto da tre locali: la rimessa (di proprietà di terzi - accatastata al fg. 32 p.lla 52 sub 14) e i due locali indicati come "lavanderia" e "centrale termica";
- il locale di proprietà (da decenni) di un soggetto terzo è, sostanzialmente, l'intera rimessa

(come comunicato, peraltro, da questa difesa al custode con pec del 6.9.2024 - doc. n. 5) ed è individuato al fg. 32 p.lla 52 sub 14 (doc. n. 6); lo stesso, peraltro, non è un locale vuoto (come potrebbe sembrare dalla definizione "box auto/rimessa"), bensì un locale in cui sono situate le tubazioni dell'acqua in entrata, l'interruttore generale dell'intero immobile ed i contatori luce e gas;

- detto locale, infine, interclude i due locali (indicati come "lavanderia" e "centrale termica") in cui sono situate le caldaie e l'impianto di depurazione di tutto l'immobile (doc. n. 7);
- Che, inoltre, occorre evidenziare che l'accesso alla rimessa avviene attraverso il mappale (di proprietà di terzi) individuato al fg. 32 p.lla 48 sub. 3 (doc. n. 8) sul quale insiste anche la finestra della cucina;
- Che, pertanto, pare necessario precisare che i due citati locali (indicati come "lavanderia" e "centrale termica" in cui sono presenti le due caldaie e l'impianto di depurazione dell'acqua) sono completamente interclusi dal locale di proprietà di terzi nel quale sono, poi, situati l'interruttore generale, i contatori e le tubazioni in ingresso dell'acqua;

RISPOSTE AL QUESITO

Provenienza dei beni di cui al FG. 32 particella 52 sub 14 - C/6 di 19 mq:

Per quanto richiesto e ricevuto dal notaio pre – delegato, precedentemente il bene era identificato con:

FG. 32 mappale 48 sub 2, alla partita 1169 dei fabbricati, dall'impianto, ed intestata a ----- (Carpi 29/01/1944).

il mappale 48 del foglio 32, risulta ente urbano di are 4.40, precedentemente era un fabbricato rurale di pari in superficie alla partita 3.269 dei terreni.

il mappale 52 ex mappale 48, al cessato catasto corrispondeva a FG. 26 mapp.1472 parte e mappale 3390 di are 1.89, che a sua volta deriva dal mapp. 1473 parte.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Modena, relativamente ai beni in oggetto, è emerso che:

----- risulta intestata con atto ----- del 17/02/1977 repertorio -----, trascritto il ----- al n. ----- particolare, acquisto da ----- (-----) proprietaria per intero.

nella nota di acquisto non viene specificato il regime patrimoniale dell'acquirente.

----- per la proprietà e ----- (-----) per l'usufrutto uxorio, risultavano

intestate in base al testamento ed alla successione di -----, fu -----(-----),
trascritte ai numeri ----- del ----- e ----- del -----.

----- aveva acquistato in data 02/12/1928 con atto notaio -----, trascritto al numero --
del -----.

Dagli atti trascritti non risulta possibile capire la Sig.ra ----- fosse o meno in regime di
comunione dei beni al momento dell'acquisto; si deduce si tratti di cespiti di proprietà esclusiva dalla
consultazione dell'estratto riassunto atti di matrimonio, recante la seguente annotazione:

“Con atto n.----, parte 2. a Serie C. in data 15.1.1978 dall'ufficiale dello Stato Civile del Comune di
Carpi, il Signor ----- residente in -----ha scelto il regime patrimoniale ai sensi del 1° Comma
dell'art. 228 della legge 19-5-1975 n. 151.”

Regime edilizio urbanistico particella di cui al FG. 32 particella 52 sub 14 - C/6 di 19 mq

Il cespite è stato edificato o ha subito trasformazioni in conseguenza dei seguenti titoli abilitativi:

PE 517 del 27-01-1979;

PE 2104 del 04-04-1979;

PE 2330 prot. 4288 del 12-09-1980 variante alla P.E. 2104 del 04-04-1979;

Concessione Edilizia n. 2330 del 28/01/1981;

Opere interne art 26 (legge 47/1985 e s.m.i.) prot. 7376 del 31-12-1985;

Condono edilizio n. 449 prot. 2964 del 22-04-1986;

Integrazioni condono prot. 2356 del 07-03-2008;

Certificato conformità edilizia agibilità prot. 4404 del 08/05/2008

I titoli edilizi sono i medesimi citati nella prima stesura della perizia, depositata in data 22/03/2024, riferiti
ai cespiti pignorati, sub 6 (abitazione) e sub 7 (porzione di autorimessa);

Per quanto si è potuto verificare da un'ulteriore consultazione delle pratiche edilizie, si può affermare che i
cespiti di cui alla particella 52 sub 7-14 e le porzioni del sub 6 relative a lavanderia e centrale termica,
siano stati edificati sui terreni di proprietà della Sig.ra ----- che si evincono dai succitati
atti di provenienza.

La Sig.ra ----- risulta cointestataria in tutti i titoli edilizi, congiuntamente alla Sig. ra ----- fino
all'epoca della Concessione Edilizia n. -----del --/--/----, a seguito della quale è subentrato il Sign.

-----, in qualità di figlio erede, tramite successione legittima registrata a ----- il
--/--/---- vol. ---- n° -.

Dalla consultazione delle pratiche edilizie non è stato possibile rilevare cespiti ascrivibili esclusivamente
alla Sig.ra ----- nelle varie trasformazioni edilizie che si sono succedute e si ritiene di confermare

interamente quanto indicato al quesito 2.1 Regime urbanistico edilizio della Perizia originaria, per tutti i cespiti pignorati.

Si ritiene che le stesse siano invece avvenute per effetto di modifiche catastali che hanno generato le due porzioni di autorimesse di cui al sub 7 (di proprietà -----) e sub 14 (di proprietà -----), successivamente all'ottenimento del titolo in sanatoria di cui al Certificato conformità edilizia agibilità prot. ---- del --/--/----.

A ulteriore riprova di quanto detto, si propone di seguito la ricevuta di denuncia di variazione allegata alla richiesta di agibilità, dalla quale non compaiono costituite unità immobiliari aventi destinazione autorimessa, ma solo le unità abitative pignorate (sub 6-11) e relativa area comune (sub 10).

Agenzia del Territorio di MODENA
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data : 20/12/2002
Ora : 8:54:28
Pag : 1 Fine

Catasto Fabbricati
Protocollo n° : 306007
Comune di CAVEZZO (Codice : H4AJ)

Tipo Mappale n° -
Unità a destinazione ordinaria n° 2
speciale e particolare n°
Beni Comuni non Censibili n° 1
Motivo della variazione: DIVISIONE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI
Unità in costituzione n° 3
Unità in variazione n° -
Unità in soppressione n° 4

UNITA' IMMOBILIARI

Progr.	OP.	Sez.U	Foglio	IDENTIFICATIVO		Ubicazione	DATI DI CLASSAMENTO PROPOSTI					
				Numero	Sub.Prov Sub.Def.		ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita Euro
1	S		32	52		2						
2	S		32	52		3						
3	S		32	52		8						
4	S		32	52		9						
5	C		32	52		10						
6	C		32	52		6						
7	C		32	52		11						

via cavour n.248,p. T
via cavour n.248,p. T-1
via cavour n.248,p. T-1

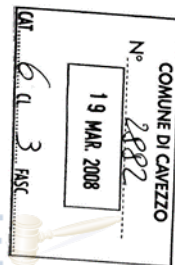
U A08 2 15 363
U A07 3 7,5 188

1.975,45
697,22

Riservato all'Ufficio

Data 20/12/2002

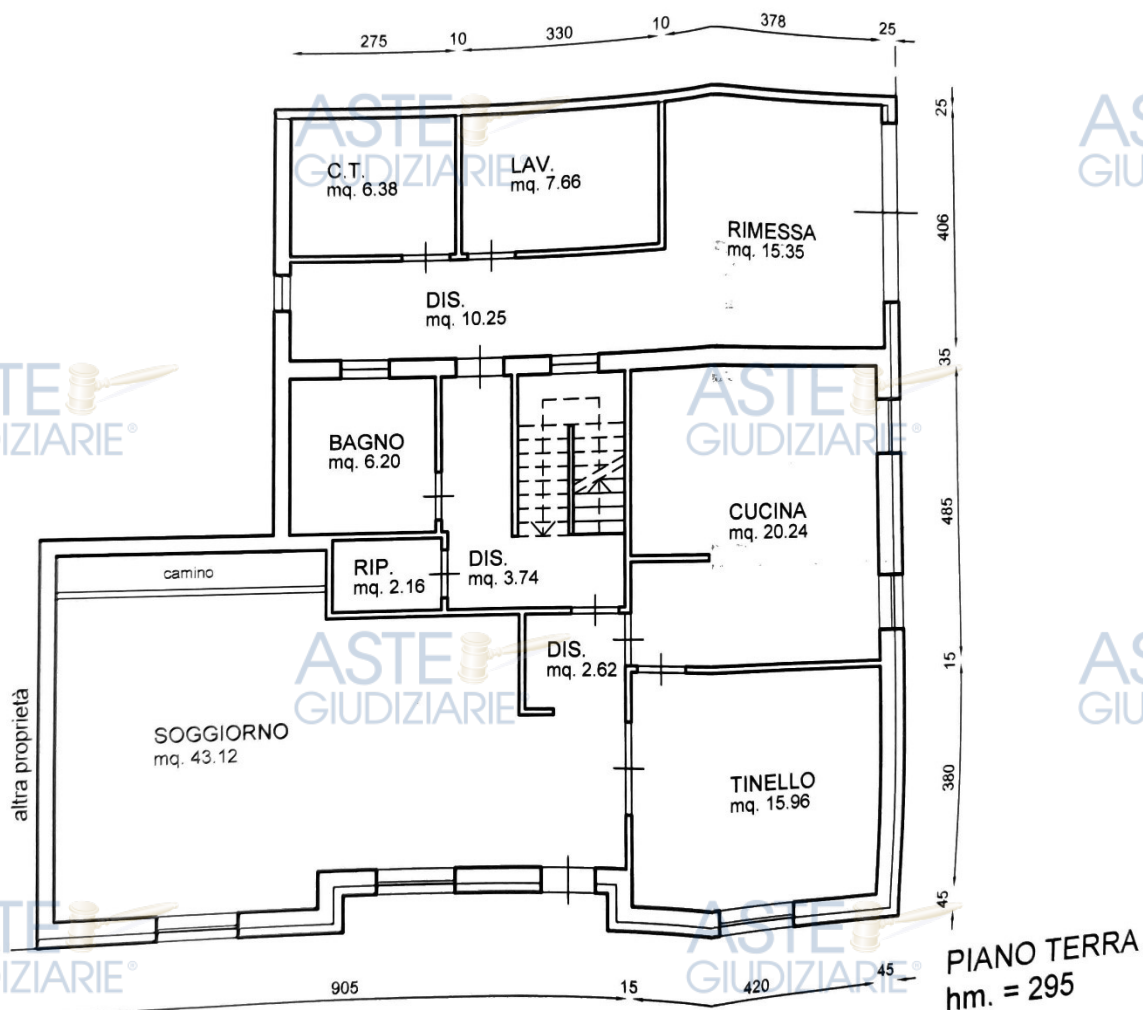
Protocollo 306007



L'incaricato
Op. Trib. GIULIO BALDINI

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
 PRESENTATA AL N. C. E. U. DI
 MODENA IN DATA 20/12/2002
 PROT. N. 306.007

E la rappresentazione grafica dello stato di fatto ultimo concessionato di cui alle Integrazioni condono prot---- del ----- e successivo rilascio del certificato conformità edilizia agibilità prot. ---- del --/--/---- corrisponde all'estratto di seguito riportato (fuori scala):



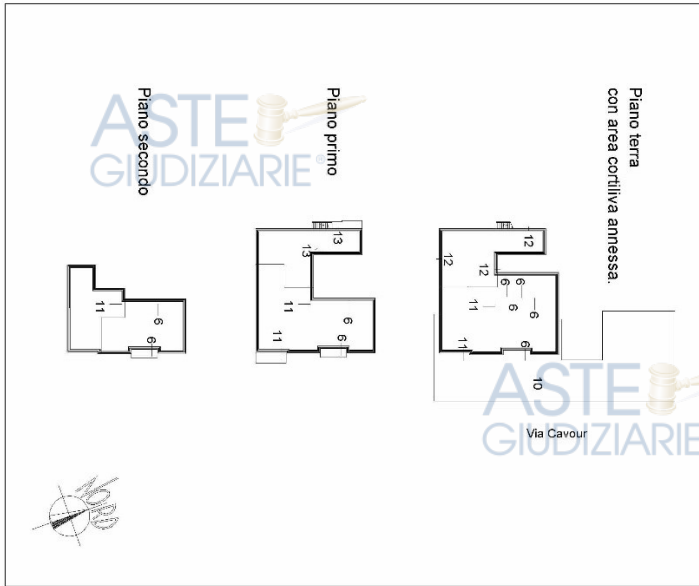
All'epoca della redazione della prima stesura della perizia di stima (deposito in data 22/03/2024), la porzione di autorimessa di cui al sub 14, in proprietà della S.ra -----a, oltre a non essere identificabile negli elaborati concessionati in comune, non lo era nemmeno negli elaborati catastali che si sono prodotti, in quanto bene non pignorato e inoltre non visibile agli atti dell'elaborato planimetrico e relativo elenco dei subalterni presente all'epoca in banca dati dell'agenzia delle entrate (allegati nel deposito della perizia) e i cui estratti di seguito si ripropongono.



ELABORAZIONE ESAMINATORIA
 PROGETTO DI
 RISTRUTTURAZIONE
 INERENTE ALL'ABITO
 RESIDENZIALE
 Prov. Modena
 M. 1721

Agenzia del Territorio
CAIASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Modena

Comune di Cavosio
 Sistema Foglio: 32 Particellari 52
 Dimensione grafica del manufatto: Particella n. 481
 Tipo Mappale n. 481
 Scala 1 : 500



Data: 11/09/2023
 Ora: 10:10:10
 Numero Pratica: 1734570
 Fog. 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Subalterno	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	dati
1	UBICAZIONE valpuzza	32	51		DESCRIZIONE SCOPRESSO
2	UBICAZIONE valpuzza				DESCRIZIONE SCOPRESSO

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	dati
CAVOSIO		32	52		

Subalterno	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	DESCRIZIONE	
1	UBICAZIONE valpuzza	nov	Plani	Scala	lit	DESCRIZIONE SCOPRESSO
2						DESCRIZIONE SCOPRESSO
3						DESCRIZIONE SCOPRESSO
4						DESCRIZIONE SCOPRESSO
5						DESCRIZIONE SCOPRESSO
6	via cambio barone di cavosio	208	T1-2			ABITAZIONE
7	via cambio barone di cavosio	208	T			ROTTAZIONE DI RINVENSA SCOPRESSO
8						DESCRIZIONE SCOPRESSO
9						DESCRIZIONE SCOPRESSO
10	via cambio barone di cavosio	208	T			B.C.N.C. COCCHIE COMLINE AL SUB 6.2.7.11
11	via cambio barone di cavosio	208	T1-2			ABITAZIONE
12	via cambio barone di cavosio	200	T			ABITAZIONE
13	via cambio barone di cavosio	200	T1			ABITAZIONE

Veduta aerea

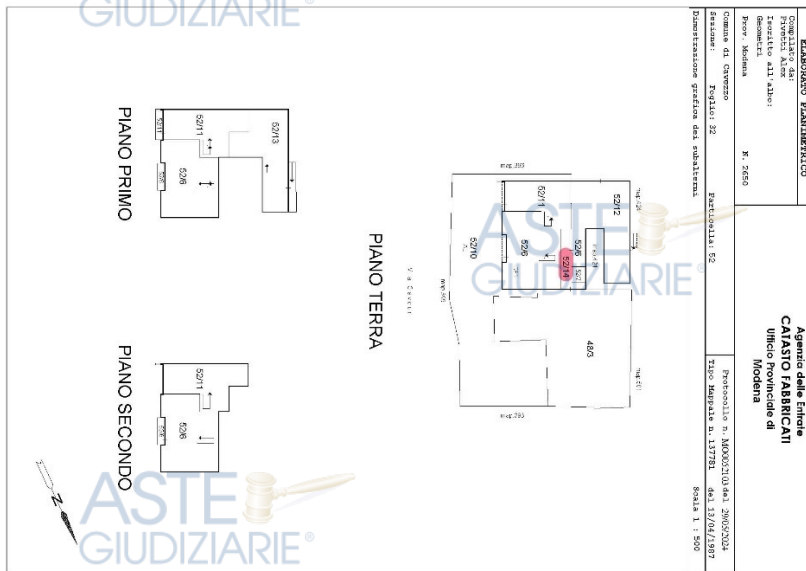


Inoltre, trascorso qualche mese dal deposito della prima stesura della perizia di stima, sono state effettuate



dalla proprietà le variazioni catastali, funzionali all'alienazione del cespite (sub 14) mediante compravendita ad altri soggetti e sono stati prodotti nuovo elaborato planimetrico ed elenco sub che rappresentano la reale e corretta attuale disposizione catastale, di seguito riportata.

Data: 20/09/2024 n. 22122 - Esportazione: 14/09/2024



Nota: 20/09/2024 - n. 19122 - Modifiche: 14/09/2024
 Totale schede: 1 - Forme di sopravvenute: 14/09/2024 - Forme di soppravvenute: 14/09/2024 - Forme di soppravvenute: 14/09/2024



13/09/2024 - Comune di Cavuzzo - Strada 10/2024 - Comune: CAVUZZO (598) - Foglio 52 Particella 52

Direzione Provinciale di Modena
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali



Data: 20/09/2024
 Ora: 10:30:23
 Numero Pratiche: 132548
 Pag: 1 - Segue



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa	del
CAVEZZO		32	418	13/7781	13/04/1987
Sub	UBICAZIONE via/piazza	noiv	Planim	Scala	1/4
1					
2					
3	Via camillo barco di cavour	248T	T		AREA URBANA DI M.C. 440

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa	del
CAVEZZO		32	51	13/7781	13/04/1987
Sub	UBICAZIONE via/piazza	noiv	Planim	Scala	1/4
1					
2					

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappa	del
CAVEZZO		32	52	13/7781	13/04/1987
Sub	UBICAZIONE via/piazza	noiv	Planim	Scala	1/4
1					
2					
3					
4					
5					
6	Via camillo barco di cavour	248	T.1-2		ABITAZIONE
7	Via camillo barco di cavour	248	T		RIMESSA (PORZIONE)
8					SOPPRESO
9					SOPPRESO
10	Via camillo barco di cavour	248	T		B.C.N.C. (CORTEI) COMUNI E AI SUB B.11 DEL FOLIO 52
11	Via camillo barco di cavour	248	T.1-2		ABITAZIONE
12	Via camillo barco di cavour	250	T		ABITAZIONE
13	Via camillo barco di cavour	250	T.1		ABITAZIONE
14	Via camillo barco di cavour	248	T		RIMESSA (PORZIONE)

Confidando di avere dato risposta in merito alla corretta identificazione, ai titoli edilizi e agli atti di provenienza del cespite relativo a porzione di autorimessa, identificato catastalmente al fg. 32 part. 52 sub 14, si procede di seguito alla revisione del valore economico del compendio pignorato relativamente a:

- Gli oneri da sostenersi per la realizzazione di un complesso di opere impiantistiche ed edilizie che consentano l'alloggiamento delle dotazioni complete entro i confini dell'u.i. di cui al sub 11 o nelle aree pertinenziali comuni direttamente accessibili ad esso, oltre agli oneri da sostenersi per la redazione ex novo di certificazioni e dichiarazioni di conformità a norma di legge degli impianti, sono già state calcolate nella prima stesura della perizia di stima mediante deprezzamento dell'unità immobiliare, corrispondente al 15% del valore stimato. Si veda perizia, pag. 11, avendo accortezza di considerare che, per gli effetti sopravvenuti di cui ai paragrafi precedenti, i contatori elettrici sono ubicati esclusivamente nei locali di cui al sub 14 e non sub 7, come in origine considerato.
- Gli oneri da sostenersi per la realizzazione di un complesso di opere impiantistiche ed edilizie che consentano l'alloggiamento delle dotazioni complete relative a porzioni di impianto elettrico relativi contatori entro i confini dell'u.i. di cui al sub 6 o nelle aree pertinenziali comuni direttamente accessibili ad esso, oltre agli oneri da sostenersi per la redazione ex novo di certificazioni e dichiarazioni di conformità a norma di legge dei dell'unità immobiliare, essendo di difficile determinazione (per le medesime ragioni esposte in perizia per il sub 11) vengono determinati a titolo prudenziale, mediante un ribasso del 10% del valore stimato;
 $€ 247.554,00 \times 0,10 = € 24.755,40$
- oneri forfettari presunti derivanti da ulteriore costituzione di servitù di passaggio sul mappale 48, comprensivi di indennità, oneri di registrazione e tributi, per consentire il diritto di accesso alla porzione di autorimessa di cui al mapp 52 sub 7, si stimano in complessivi € 7.500,00;
- oneri forfettari presunti derivanti da costituzione di servitù di passaggio sulla porzione di autorimessa 52 sub 14, comprensivi di indennità, oneri di registrazione e tributi, per consentire il diritto di accesso alla porzione di autorimessa di cui al mapp. 52 sub 7 si stimano in complessivi € 10.000,00;
- oneri forfettari presunti derivanti da costituzione di servitù di passaggio sulla porzione di autorimessa 52 sub 14, comprensivi di indennità, oneri di registrazione e tributi, per consentire il diritto di accesso alla porzione attuali del mapp. 52 sub 6 relativa a lavanderia e centrale termica, si stimano in complessivi € 10.000,00;

- In merito alle considerazioni citate nel ricorso dell'esecutato riguardanti la finestra della cucina (mapp. 52 sub 6) che insiste su area esterna di cui al mapp 48 (sub 3) di diversa proprietà, occorre considerare che la stessa è autorizzata come luce e veduta e nulla è emerso nella consultazione delle pratiche edilizie, che ne stabilisca o faccia presumere un uso differente o ne limiti le caratteristiche, pertanto si ritiene di non dover nulla modificare ai fini della valutazione economica dei beni periziati.

Per effetto delle valutazioni di cui sopra il valore stimato del lotto, risulta essere il seguente:

VALORE STIMATO NEL PRIMA REDAZIONE DI PERIZIA : € 410.000,00

DETRAZIONE ONERI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO PARTICELLE INTERCLUSE DI CUI AL SUPPLEMENTO DI PERIZIA DEL 04/05/2024:

€ 410.000,00 -15.000,00 = € 395.000,00

DETRAZIONE ONERI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO PARTICELLE INTERCLUSE DI CUI AL PRESENTE SUPPLEMENTO DI PERIZIA E PER ULTERIORI ADEGUAMENTI

€ 395.000,00 - € 27.500,00 - € 24.755,40 = € 342.744,60

VALORE LOTTO € 343.000,00

(euro trecentoquarantatremila)

Il perito Estimatore

Geom. Luca Barbieri