

**GEOM. LUCA BARBIERI**

via Erri Billò, 38

41049 - FORMIGINE (MO)

Partita IVA: 03131350369

Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X

Telefono: 059550323- Fax: 059550323

e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com

PEC: luca.barbieri@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Modena

procedura n. 229/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### A. RIMOZIONE DATI SENSIBILI

ASTE  
GIUDIZIARIE®





GEOM. LUCA BARBIERI  
via Erri Billò, 38  
41049 - FORMIGINE (MO)  
Partita IVA: 03131350369  
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X  
Telefono: 059550323 - Fax: 059550323  
e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com  
PEC: luca.barbieri@geopec.it



## Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 229/2022



contro



Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro



### PREMESSE



In data 17 Agosto 2023, il sottoscritto Geometra Luca Barbieri, con studio in Formigine (MO), via Erri Billò n. 38, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n. 2754, a seguito di nomina accettata in data 28 Agosto 2023 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di compendio immobiliare sito in Comune di Cavezzo (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.



### QUESITO 1



#### DIRITTI REALI

piene proprietà in capo al sig. \_\_\_\_\_, per quote pari ad 1/1.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, in forza degli atti d'acquisto trascritti in suo favore.

#### BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

piena proprietà in capo al debitore dei beni immobili siti in Comune di Cavezzo (MO), censiti al NCU di detto Comune, foglio 32:

- particella 52 sub 6, piano T-1-2, cat. A/7;
- particella 52 sub 7, piano T, cat. C/6;



- particella 52 sub 10, piano T BCNC Corte comune ai sub.6-7-11;
- particella 52 sub 11, piano T-1-2, cat. A/7;
- particella 458, piano T, cat. D6;
- particella 504, piano T, cat. D7;

e inoltre beni immobili siti in Comune di Cavezzo (MO) censiti al catasto terreni di detto Comune, foglio 32:

- particella 393: qualità Vigneto di classe 1
- particella 505: qualità seminativo arborato di classe 1

### **LOTTI**

I beni pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano e per le loro caratteristiche, non risultano divisibili e ai fini della redazione della presente perizia saranno stimati in unico lotto.

## **QUESITO 2**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Cavezzo site in Comune di Cavezzo, via Camillo Benso Di Cavour n. 248, di seguito catastalmente identificate:

Catasto Fabbricati, foglio 32

- particella 52 sub 6, piano T-1-2, cat. A/7, classe 4, consistenza vani 15 rendita € 1665,57;
- particella 52 sub 7, piano T, cat. C/6, classe 8, consistenza mq 5, rendita € 13,94;
- particella 52 sub 10, piano T bene comune non censibile Corte comune ai sub.6-7-11;
- particella 52 sub 11, piano T-1-2, cat. A/7, classe 3, consistenza vani 7,5 rendita € 697,22;
- particella 458, piano T, cat. D6, rendita € 1168,00
- particella 504, piano T, cat. D7, rendita € 398,40

Catasto dei Terreni, Foglio 32

- particella 393 qualità: Vigneto di classe 1 Superficie: 795 mq reddito dominicale € 13,70 reddito agrario Euro 8,21
- particella 505 qualità seminativo arborato di classe 1 Superficie: 5.789 mq, Reddito dominicale € 59,64, Reddito agrario € 62,79

### **CONFINI**

particella 52 sub 6: confina con sub 7, sub 11, e sub 10 della stessa proprietà, con il mapp. 52 sub 12 e con mapp. 48, di diversa proprietà;

particella 52 sub 7: confina con sub 6 della stessa proprietà, con il mapp. 52 sub 12 e con mappale 48, di diversa proprietà;

particella 52 sub 10: confina con sub 6 e sub 11 della stessa proprietà e con mapp. 48, 395 e 396 di diversa proprietà

particella 52 sub 11: confina con sub 6 e sub 10 della stessa proprietà, e con il mapp. 52 sub 12 di diversa proprietà;

particella 458: confina con il mapp. 505 della stessa proprietà e con il mapp. 501 di diversa proprietà;

particella 504: confina con il mapp. 505 della stessa proprietà e con il mapp. 501 di diversa proprietà

particella 393: confina con mapp. 52 sub 10 della stessa proprietà e con mapp. 42,48,394,501 di diversa proprietà;



particella 505: confina con mapp. 504 e 458 della stessa proprietà e con mapp. 29,34,293,295,501 di diversa proprietà.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari in esame risultano allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Cavezzo, giuste le risultanze come segue:

catasto dei fabbricati, foglio 32:

- particella 52 sub 6, piano T-1-2, cat. A/7, classe 4, consistenza vani 15 rendita € 1665,57;
- particella 52 sub 7, piano T, cat. C/6, classe 8, consistenza mq 5, rendita € 13,94;
- particella 52 sub 10, piano T bene comune non censibile Corte comune ai sub.6-7-11;
- particella 52 sub 11, piano T-1-2, cat. A/7, classe 3, consistenza vani 7,5 rendita € 697,22;
- particella 458, piano T, cat. D6, rendita € 1168,00
- particella 504, piano T, cat. D7, rendita € 398,40

catasto terreni, foglio 32:

- particella 393 qualità: Vigneto di classe 1 Superficie: 795 mq reddito dominicale € 13,70 reddito agrario Euro 8,21
- particella 505 qualità seminativo arborato di classe 1 Superficie: 5.789 mq, Reddito dominicale € 59,64, Reddito agrario € 62,79

In sede di sopralluogo si è potuto constatare quanto segue:

**Abitazione di cui alla particella 52 sub 6,:**

risulta conforme nei dati di identificazione catastale ma presenta le seguenti difformità:

- Piano terra: non indicata diversa altezza nei locali centrale termica e lavanderia, per effetto della copertura in pendenza; non rappresentata finestratura in copertura nel locale lavanderia;
- Piano primo: non rappresentate pareti del box doccia in muratura in bagno e camera nella zona sud est del fabbricato; rappresentata tramezzatura non esistente nel locale studio.
- Piano secondo: non rappresentate pareti box doccia in muratura nella zona sud est del fabbricato
- Piano sottotetto: intera planimetria mancante.

L'aggiornamento catastale (consistente in rilievo, redazione di nuove planimetrie, classamento e eventuale aggiornamento della rendita) effettuato da professionista abilitato, presuppone una spesa di circa **€ 1.500,00**.

**Box auto di cui alla particella 52 sub 7:**

risulta conforme nei dati di identificazione catastale ma presenta le seguenti difformità:

rappresentata in planimetria una piccola porzione di box auto non corrispondente allo stato concessionato, di cui alla concessione in sanatoria prot. 3296 del 02/04/2008.

L'aggiornamento catastale (consistente in rilievo, redazione di nuova planimetria, classamento e eventuale aggiornamento della rendita) effettuato da professionista abilitato presuppone una spesa di circa **€ 350,00**.

**Abitazione di cui alla particella 52 sub11:**

risulta conforme nei dati di identificazione catastale ma presenta le seguenti difformità:

Piano secondo sottotetto: non risulta rappresentata una parete con porta che crea un vano separato, a lato del vano scala.

L'aggiornamento catastale (consistente in rilievo, redazione di nuova planimetria, classamento e eventuale aggiornamento della rendita) effettuato da professionista abilitato presuppone una spesa di circa € 750,00.

**bene comune non censibile di cui particella 52 sub 10:**

Risulta conforme nei dati identificazione catastale ma non è correttamente rappresentato nell'elaborato planimetrico presentando una differenza nella dividente a confine con la particella 395, rispetto alla rappresentazione dell'estratto di mappa.

Occorre inoltre procedere alla revisione dell'elaborato planimetrico predisponendo la corretta rappresentazione grafica dei subalterni, la cui redazione effettuata da professionista abilitato, presuppone una spesa di circa € 500,00.

**Piscina e area di sedime di cui alla particella 458:**

Risulta conforme nei dati identificazione catastale e correttamente rappresentata in planimetria.

**Porzione di deposito di cui alla particella 504:**

Risulta conforme nei dati identificazione catastale e correttamente rappresentata in planimetria.

**particella 393:**

Risulta conforme nei dati identificazione catastale ma presenta le seguenti difformità: per effetto delle opere di cui alla dia 22-2002 prot 3520 del 08-04-2022 e delle precedenti opere di edificazione del fabbricato industriale di cui al Mapp. 51, parte del sedime della particella è stata pavimentata e recintata per creare un accesso carraio.

Occorre pertanto stralciare la superficie corrispondente dall'originario mappale, mediante frazionamento al catasto dei terreni e definire un'area urbana corrispondente al catasto fabbricati, oltre alla porzione rimanente eventualmente al catasto terreni.

La redazione delle variazioni catastali effettuata da professionista abilitato, presuppone una spesa di circa € 2.000,00

**particella 505:**

Risulta conforme nei dati identificazione catastale e correttamente rappresentata nell'estratto di mappa.

**DESCRIZIONE**

I sopralluoghi presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare sono stati effettuati in data 11- 12 -24 gennaio 2024 in presenza di delegato del custode giudiziario e del Sign.

Si precisa che in data 12 gennaio non si è potuto effettuare sopralluogo ed operazioni peritali presso l'unità immobiliare abitativa di cui al foglio 32, mapp. 52, sub 11, causa l'assenza dei conduttori.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati in località Bellincina, a sud del Capoluogo in corrispondenza della strada SP 468 Cavour che lo collega con la frazione di Ponte Motta e constano in:

- ex corte agricola recuperata, con due abitazioni;
- una autorimessa
- una corte comune;

- un terreno con presenza di diverse alberature di medio fusto, avente estensione di circa 5800 mq;
- Una piscina con area di sedime pavimentata;
- Una porzione di magazzino realizzato con struttura metallica a due acque con copertura mobile.
- Un'area in parte verde con alberature e in parte bitumata, fronteggiante la via Camillo Benso di Cavour.

### **fabbricato Abitativo (particella 52 sub 6)**

È costituito da una pianta rettangolare e si eleva in tre piani oltre al piano terra, presenta strutture portanti in muratura ordinaria faccia a vista, solai intermedi in struttura latero cementizia, aggetti e sporti di copertura in c.a., solaio di copertura con orditura lignea e copertura sovrastante con tavelloni in laterizio e tegole.

L'unità ricomprende una appendice di fabbricato in adiacenza al lato nord ovest, composta da unico piano terra, con copertura spiovente in struttura lignea dove un disimpegno consente l'accesso a centrale termica e lavanderia, dove è ubicato anche il box auto.

L'accesso al piano terra avviene direttamente dall'area comune di cui al sub 10, nel soggiorno, dal quale si accede al tinello, mentre un disimpegno collega la cucina.

Un ulteriore disimpegno collega al vano scale per l'accesso ai piani superiori, a un ripostiglio e bagno, oltre a consentire l'accesso alla zona autorimessa di cui sopra.

Il piano primo consta di n° 2 disimpegni comunicanti dai quali si accede rispettivamente a camera studio e nel lato ovest e ulteriori due camere e bagno nel lato est.

Il piano secondo, in simmetria col primo presenta 2 disimpegni comunicanti dai quali si accede rispettivamente a due camere e bagno nel lato ovest e ulteriori due camere e bagno nel lato est.

Le camere ubicate a fronte scala su entrambi i piani sono dotate di balcone.

Il terzo piano, è un sottotetto soffitta, con accesso dalla scala e diviso dai paramenti murari portanti in tre vani.

La parte restante del piano terra e disimpegni di piani primo e secondo sono prevalentemente pavimentati in piastrelle di ceramica simil cotto, mentre le camere presentano pavimentazione in legno o mosaico di ceramica come i bagni.

Il bagno a piano terra è rivestito in ceramica mentre i quattro ai piani superiori sono rivestiti in mosaico; tutti presentano apparecchiature sanitarie in maiolica di ceramica e rubinetterie d'acciaio, d'uso standard.

I serramenti esterni e le porte di accesso sono in essenza di legno con finitura legno colore con vetro camera e scuri in doghe di legno.

I vani della soffitta sono rifiniti al grezzo non essendo pavimentati e intonacati; sono presenti due piccoli lucernari.

Il vano scala presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro mentre la struttura delle scale in tutti i livelli è rivestita con elementi in cotto dell'epoca o similare.

Le dotazioni impiantistiche comprendono:

impianto idrotermosanitario sottotraccia con riscaldamento alimentato a gas; il generatore di calore è una caldaia murale ubicata a piano terra nel locale lavanderia, i terminali di emissione sono termosifoni in ghisa; non sono presenti strumenti di regolazione del calore, che avviene solamente dalla caldaia.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il contatore è ubicato in un vano armadio del locale box auto di cui al sub 7; sono presenti un numero di prese e punti luce soddisfacenti per la normale usabilità degli ambienti domestici.

La dotazione impiantistica comprende ancora l'impianto tv.

La certificazione degli impianti esistenti è stata rilevata in fase di accesso agli atti, attestata nella richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 19/03/2008 prot.n. 2882, ai sensi della legge 46/90 per impianto elettrico e termosanitario.

La condizione generale interna dell'abitazione è in normale stato di conservazione, si sono rilevate numerose zone di risalita dell'umidità in corrispondenza delle pareti a piano terra, nelle zone di disimpegno dall'autorimessa e in corrispondenza delle prime alzate della scala.

### **fabbricato Abitativo (particella 52 sub 11)**

Si eleva in due piani oltre al piano terra, presenta strutture portanti in muratura ordinaria faccia a vista, solai intermedi in struttura latero cementizia, aggetti e sporti di copertura in c.a., solaio di copertura con travi tipo Varese con sovrastante copertura di tavelloni in laterizio e tegole

Presenta le medesime finiture esterne dell'abitazione di cui al sub 6 (con la quale confina su una parte del lato nord) tranne quella sul fronte del prospetto sud, dove la muratura è intonacata e tinteggiata.

L'accesso avviene dall'area comune sub 10, direttamente al soggiorno e un disimpegno collega cucina, bagno, ripostiglio e vano scala.

Il piano primo consta di tre camere (di cui quella sul lato sud est con balcone) e bagno sul lato sud, accessibili da disimpegno, e dalla porta opposta, un ulteriore bagno confinante col vano scala sul lato nord.

L'ultimo piano è un sottotetto non abitabile, adibito a soffitta in ambiente unico, con la presenza di un unico vano ulteriore, accessibile a fianco del vano scala.

Piano terra e disimpegni di piani primo sono prevalentemente pavimentati in piastrelle di cotto o similare, le camere sono pavimentate in legno, i bagni sono pavimentati e rivestiti in piastrelle di ceramica e tutti presentano apparecchiature sanitarie in maiolica di ceramica e rubinetterie d'acciaio, d'uso standard.

I serramenti esterni e le porte di accesso sono in essenza di legno con finitura legno colore con vetro camera e scuri in doghe di legno.

I vani della soffitta sono rifiniti al grezzo, pavimentati e intonacati solo parzialmente; sono presenti due piccoli lucernari.

Il vano scala presenta pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro mentre la struttura delle scale in tutti i livelli è rivestita con elementi in cotto dell'epoca o similare.

Le dotazioni impiantistiche comprendono:

impianto idrotermosanitario sottotraccia con riscaldamento alimentato a gas; il generatore di calore è una caldaia murale ubicata a piano terra nel locale centrale termica dell'abitazione adiacente di cui al sub 11, i terminali di emissione sono termosifoni in ghisa; non sono presenti strumenti di regolazione del calore, che avviene solamente dalla caldaia.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il contatore elettrico è ubicato nel box auto di cui al sub 7, nel medesimo vano armadio dell'unità abitativa di cui al sub 6; sono presenti un numero di prese e punti luce soddisfacenti per la normale usabilità degli ambienti domestici.

La dotazione impiantistica comprende ancora impianto tv e allarme.

non sono state rinvenute certificazioni degli impianti esistenti in fase di accesso agli atti per la visura dei progetti edilizi.

La condizione generale interna dell'abitazione è in buono stato di conservazione

### **Box auto (particella 52 sub 7)**

Ubicato in una appendice di fabbricato in adiacenza al lato nord ovest del fabbricato abitativo di cui al sub 6, composto da unico piano terra, con copertura spiovente in struttura lignea dove sono ubicate, oltre all'autorimessa un disimpegno, centrale termica e lavanderia.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che il box auto è utilizzato per funzione abitativa, arredato come un soggiorno con poltrone, sedie, ulteriore mobilio e quadri a parete.

Presenta ulteriori finiture con pavimentazione in piastrelle di cotto e pareti in muratura faccia a vista.

#### **Corte comune (particella 52 sub 10)**

Si tratta di una corte comune ai sub residenziali 6-11 e al box auto (sub7) classificata catastalmente come bene comune non censibile.

E' in parte pavimentata in conglomerato bituminoso mentre il marciapiedi è pavimentato con listelli in cotto o similari; è recintata con muretto e soprastante ringhiera in ferro battuto, in corrispondenza dei lati sud ed est del fabbricato di cui ai sub 6/11, in parte costituita da sedime di accesso stradale dall'adiacente via Cavour (lato nord est) e in parte costituita da area verde, al confine con particella 393.

#### **Piscina (particella 458)**

Si tratta di una piscina interrata scoperta, di altezza variabile da mt 1,20 a mt 2,30 e delle dimensioni di circa 20 mt per 9 di larghezza, realizzata con struttura di contenimento in cemento armato, rivestito internamente con una guaina in pvc.

La piscina comprende un'area di sedime pavimentata che consente l'accesso, attraverso un cancello, dal confinante mappale 501 (di diversa proprietà) ed è inserita nel contesto dell'area boscata di cui al mappale 505, senza recinzioni di delimitazione.

La condizione generale è pessima, il manufatto presenta evidenti distacchi del rivestimento in pvc, non vi sono elementi di copertura e protezione nelle stagioni invernali e all'interno si è depositata acqua stagnante.

#### **Porzione di magazzino (particella 504)**

Trattasi una struttura composta da una copertura mobile a 2 falde realizzata in carpenteria metallica con trattamento di finitura superficiale tramite zincatura a caldo (tensostruttura). La copertura telonata ha altezza variabile da mt 5,15 (falda) a mt 6,20 (colmo) dimensioni totali in pianta totali pari a 10 mt di larghezza esterna totale pari a 30 mt, per un'area pari a 300 mq, comprendenti anche l'area insistente sul mapp. 501, non oggetto di pignoramento.

Non essendo presente una delimitazione fisica tra le due proprietà di diversa intestazione (mapp. 504 e mapp. 501 sub 5) e in assenza di materializzazione certa dei confini di proprietà, si è proceduto graficamente alla determinazione della porzione ricadente nel mapp. 504, estrapolando la lunghezza d'impronta dal progetto (p.d.c. in sanatoria n. 5626 Prot. 13373 del 21/10/2021) e dalla planimetria catastale, rilevata quindi in mt 24,90, per una superficie complessiva di mq 249 ricadenti sul mapp. 504, oggetto di esecuzione immobiliare.

La struttura è inoltre dotata di impianto elettrico la cui certificazione di conformità, rilevata in fase di accesso agli atti, è stata attestata nella pratica di cui al pdc in sanatoria n. 5626 Prot. 13373 del 21/10/2021

#### **Terreno (particella 505)**

Si tratta di un'area boscata, avente estensione di 5800 mq che presenta diverse alberature di medio fusto.

E' delimitata con recinzione metallica plastificata su tutti i confini tranne che quello con il mappale 501 (diversa proprietà).

Comprende internamente i sedimi della piscina di cui al mapp. 458 e del magazzino di cui al mapp. 504.

#### **area verde (mapp. 393)**

Si tratta di un'area costituita da una porzione verde, in parte arborata e da un'area bitumata.

L'area bitumata corrisponde in parte all'area di accesso dell'opificio di cui al mappale 501 (di diversa proprietà); confina a ovest con percorso ciclopedonale in fregio alla via Cavour, delimitata con recinzione metallica su muretto in cemento armato, a est con il mapp. 501, a sud con mapp. 52 sub 10 e a nord con mapp. 42. All'interno è ubicato un modulo antincendio per esterno prefabbricato con Gruppo Antincendio, a probabile servizio dell'opificio di cui al mapp. 501.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si veda relazione notarile ventennale.

#### **PROVENIENZA**

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare pervennero all'esecutato , per la quota intera di piena proprietà per successione, in morte di ; Comune Cavezzo (MO) Codice fiscale deceduta il -UR Sede Mirandola (MO) Registrazione Volume 109 n. 22 registrato in data 19/11/1982 trascritto il 15/01/1983 ai NN. 850/658 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 09/08/2022 ai nn. 27613/19332 accettazione tacita dell'eredità in morte di  
Nata il a (MO) Codice fiscale , da parte dell'erede sig. nascente da atto Notaio Sede CARPI (MO) del 17/09/2020.

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

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti e visura progetti edilizi presso gli uffici preposti del Comune di Cavezzo, evasa in presenza, in data 21/11/2023.

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare sono stati edificati o hanno subito trasformazioni in conseguenza dei seguenti titoli abilitativi:

#### **fabbricato Abitativo (particella 52 sub 6) e Box auto (particella 52 sub 7)**

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:

#### **fabbricato Abitativo (particella 52 sub 11)**

denuncia opere edili PE 770 e concessione prot 1911 del 22/05/1968  
domanda di abitabilità del 30/10/1968  
autorizzazione di abitabilità in data 02/11/1968

#### **Corte comune (particella 52 sub 10)**

DIA 22-2002 PROT 3520 DEL 08-04-2022

#### **Piscina (particella 458)**

P.E. 425 prot 152 del 31/08/1994 per Richiesta concessione edilizia.

**Terreno (particella 505)**

Nessuna pratica edilizia intestata all'esecutato è stata rinvenuta

**Porzione di magazzino (particella 504)**

Richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria depositata presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive in data 23/12/2020 prot. Generale n.46054, prot. SUAP n. 2703/2020, agli atti del Comune di Cavezzo in data 23/12/2020 prot.n.15372, e successive integrazioni; pdc in sanatoria n. 5626 Prot. 13373 del 21/10/2021

**area verde (mapp. 393)**

DIA 22-2002 PROT 3520 DEL 08-04-2022

Con riferimento ai suindicati titoli amministrativi e ai relativi elaborati grafici, lo stato di fatto degli immobili rilevato presenta le seguenti difformità:

**fabbricato Abitativo (particella 52 sub 6):**

Si assume come pratica di riferimento il Condono edilizio n. 449 prot. 2964 del 22-04-1986 e successive Integrazioni prot. 2356 del 07-03-2008, in quanto trattasi dell'unico procedimento che ha generato una attestazione di agibilità (Certificato conformità edilizia agibilità prot. 4404 del 08/05/2008), mentre i titoli edilizi precedenti, (ad eccezione delle Opere interne di cui all'art 26 della legge 47/1985 e s.m.i., prot. 7376 del 31-12-1985) seppure concessionati, non hanno concluso il loro iter con l'attestazione di fine lavori e di agibilità.

Si nota inoltre che la richiesta di condono del 1986 e le successive integrazione del 2008 contemplavano opere da sanarsi e relativi elaborati progettuali, per la sola unità abitativa di cui al sub 6, mentre la certificazione di conformità edilizia e agibilità rilasciata comprende l'ulteriore unità abitativa di cui al sub 11 e l'area comune di cui al sub 10.

Ritenuto che questo aspetto debba chiarirsi con il competente SUE del comune interessato, si ritiene di dover procedere alla comparazione dello stato concessionato della pratica di cui sopra, con quanto rilevato al momento del sopralluogo per la sola unità di cui al sub 6.

Difformità rilevate:

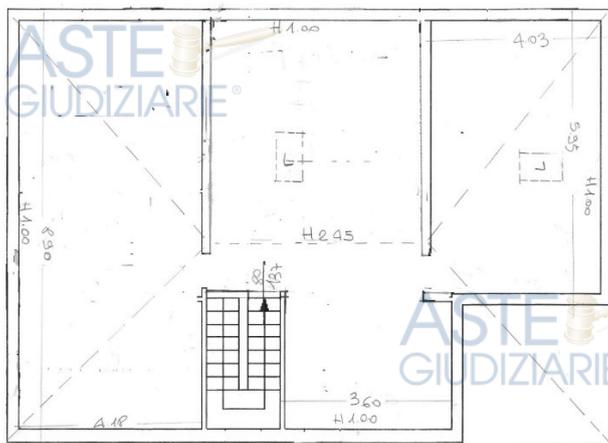
1. piano terra: sono state rilevate, rispettivamente nel disimpegno di accesso al box auto e nel locale lavanderia 2 finestrate a soffitto del tipo a lucernario (fotografia B.6 – b12); nel medesimo disimpegno è presente una finestra che affaccia dal bagno dell'abitazione di cui al sub 11 (fotografia B.29) si veda la successiva descrizione del sub 11)
2. piano 1: nel bagno lato sud est è stata eseguita una tramezzatura in tutta altezza a delimitazione del box doccia (fotografia 20); nella camera lato sud est è stato creato un box doccia in muratura con porta, a servizio di una sauna ubicata nel medesimo locale; nel bagno lato nord ovest la rappresentazione grafica della finestra è difforme, essendo la medesima posizionata frontalmente all'accesso, in prossimità della parete confinante con il vano scala (fotografia B21);
3. piano secondo: nel bagno lato sud est è stata eseguita una tramezzatura in tutta altezza a delimitazione del box doccia ; nel bagno lato nord ovest la rappresentazione grafica della finestra è difforme essendo la medesima posizionata frontalmente all'accesso in prossimità della parete confinante con il vano scala ; camera lato sud ovest: creata porta



di collegamento con unità di cui al sub 11 comunicante con il locale soffitta di quest'ultima (Foto B. 32);

4. Piano 3: l'intera soffitta e la porzione di vano scala con rampa di accesso dal pino secondo non sono rappresentati negli elaborati grafici.

Di seguito si propone uno schema del piano, rilevato in fase di sopralluogo:



PIANO 3 SOFFITTA

Si ritiene che le difformità di cui ai punti da 1 a 4 possano essere sanate con SCIA o PDC in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 23/2004.

Gli effetti di cui alla sanatoria del piano terzo (punto 4) comportano altresì la necessità di richiedere nuova attestazione di agibilità tramite SCEA (segnalazione certificata edilizia agibilità);

La spesa complessiva per sanatoria e agibilità si stima in complessivi euro **10.000,00** comprendenti spese tecniche e sanzioni.

#### **Box auto (particella 52 sub 7)**

Si assumono come pratiche di riferimento quella relativa a 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

L'unità immobiliare non presenta difformità sostanziali, tranne il fatto che viene attualmente utilizzata con funzione abitativa pertanto occorre ripristinare la funzione originaria, rimuovendo arredi e suppellettili.

#### **fabbricato Abitativo (particella 52 sub 11):**

Si assumono come pratiche di riferimento: denuncia opere edili PE 770 e concessione prot 1911 del 22/05/1968; domanda di abitabilità del 30/10/1968; autorizzazione di abitabilità in data 02/11/1968; il progetto concessionato proponeva la realizzazione n. 2 unità immobiliari, collegate internamente e esternamente con scala, mentre lo stato di fatto rilevato consta di una sola unità immobiliare con diversa distribuzione dei locali e la presenza di due bagni al piano primo (anziché uno), mantenendo invariate le dimensioni esterne e i prospetti; il tutto coincidente con lo stato di fatto rappresentato nelle planimetrie catastali.

In fase di rilascio dell'autorizzazione di agibilità fu eseguito un sopralluogo dell'ufficiale sanitario (02 novembre 1968) che nulla ostava al rilascio dell'agibilità e la stessa è stata rilasciata nella medesima data.

In una certificazione di agibilità successiva (07/06/1969) il comune attestava la sussistenza di due unità immobiliari.

L'unità immobiliare risulta difforme per le seguenti motivazioni:

1. Si ritiene che le trasformazioni edilizie che hanno portato all'attuale conformazione edilizia di unica unità immobiliare siano state eseguite in data successiva a quella dell'agibilità, in assenza di titolo edilizio e pertanto siano da sanare.
2. si è rilevata la presenza di una finestra nel bagno a piano terra (non rappresentata nelle planimetrie catastali), concessionata nel progetto originale in quanto all'epoca comunicante con una corte aperta; a seguito delle trasformazioni edilizie che hanno portato all'attuale conformazione dell'adiacente abitazione di cui al sub 11, la corte è stata inglobata nel basso servizio dove sono ubicati garage centrale termica e lavanderia ed ora coincide con il disimpegno coperto che collega i locali; pertanto ora la finestra del bagno di cui al sub 11 affaccia sul disimpegno del sub 6 (si veda foto B.29)
3. si è rilevata piano secondo sottotetto (soffitta) una porta di collegamento (non rappresentata nelle planimetrie catastali) con camera ubicata al piano secondo (lato sud est) dell'adiacente abitazione di cui al sub 6;
4. Si è rilevato che le dotazioni impiantistiche di produzione del calore di entrambe le unità e i contatori elettrici sono ubicati esclusivamente nei locali (centrale termica e lavanderia) dell'abitazione di cui al sub 6 o nel box auto (sub 7) direttamente collegato ad essa.

Si ritiene che le difformità di cui al punto 1 possano essere sanate con SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 17 della legge regionale 23/2004.

Gli effetti di cui alla sanatoria comportano altresì la necessità di richiedere nuova attestazione di agibilità tramite SCEA (segnalazione certificata edilizia agibilità);

La spesa complessiva per sanatoria e agibilità si stima in complessivi euro **8.000,00** comprendenti spese tecniche e sanzioni.

Si ritiene che le difformità di cui ai punti 2 e 3 non possano essere sanate, pertanto si presume in complessivi euro **3.000,00** la spesa da sostenersi per la rimozione dei serramenti e il ripristino murario per la chiusura delle aperture.

Si ritiene che la difformità di cui al punto 4 debba essere risolta mediante 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.

Inoltre si devono considerare gli oneri da sostenersi per la redazione ex novo di certificazioni e dichiarazioni di conformità a norma di legge degli impianti.

Essendo di difficile quantificazione l'ammontare economico delle opere di cui sopra, si procederà a titolo prudenziale, ad un deprezzamento dell'unità immobiliare, corrispondente **al 15% del valore stimato.**

### **Piscina (particella 458)**

Si assumono come pratiche di riferimento: P.E. 425 prot 152 del 31/08/1994. Richiesta concessione edilizia; Concessione edilizia del 13/01/1995

Difformità rilevate:

1. non è stata realizzata la pertinenza ad uso servizio estivo della piscina con funzione di spogliatoio e WC;
2. non è stata comunicata la fine lavori;
3. non è stata richiesta certificazione di agibilità

La difformità di cui al punto 1 può essere sanata con pratica Cila in sanatoria ai sensi dell'art. 16 comma 1 della legge regionale 23/2004;

gli effetti delle difformità di cui punti 2-3 comportano la necessità di richiedere ex novo nuova attestazione di agibilità tramite SCEA (segnalazione certificata edilizia agibilità);

La spesa complessiva per sanatoria e agibilità si stima in complessivi euro **3.500,00** comprendenti spese tecniche e sanzioni

#### **Porzione di magazzino (particella 504)**

Si assumono come pratiche di riferimento: richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria in data 23/12/2020 prot. Generale n.46054, prot. SUAP n. 2703/2020, agli atti del Comune di Cavezzo in data 23/12/2020 prot.n.15372, e successive integrazioni; pdc in sanatoria n. 5626 Prot. 13373 del 21/10/2021.

Lo stato di fatto rilevato risulta conforme ai titoli edilizi, occorre però rilevare che l'impronta complessiva del fabbricato ricomprende anche parte della particella 501 sub 5, di diversa proprietà non presenta una divisorio fisica e una sezionatura degli impianti, rimanendo pertanto indiviso su entrambe le proprietà.

Si ritiene che si possa effettuare una separazione fisica delle due proprietà con la realizzazione di un ulteriore delimitazione dello stesso tipo delle pareti esterne esistenti e che si possa effettuare una sezionatura dell'impianto elettrico con la collocazione di nuovo impianto e relativo contatore.

Inoltresi devono considerare gli oneri da sostenersi per la redazione ex novo di certificazioni e dichiarazioni di conformità a norma di legge degli impianti.

Essendo di difficile quantificazione l'ammontare economico delle opere di cui sopra, si procederà a titolo prudenziale, ad un deprezzamento dell'unità immobiliare, corrispondente **al 20% del valore stimato**

#### **Terreno (particella 505)**

Si è rilevata in fase di sopralluogo la presenza di una struttura in legno, localizzata nella zona sud est del terreno, in prossimità della piscina (part. 458) e del confine con la particella 501.

La struttura, presenta una superficie coperta di 50 mq circa, altezza variabile da mt 3.20 (in falda) a 3.95 (in colmo) ed è identificabile come tettoia aperta (si vedano foto B.35 B.36); è costruita con otto pilastri e 4 capriate in legno, provvista di manto di copertura a due acque, costituito da assito in legno e soprastante strato impermeabilizzante; risulta stabilmente infissa al suolo e pavimentata.

Non sono state rinvenute, pratiche riguardanti la costruzione del manufatto in fase di accesso documentale, pertanto è da considerarsi edificato in assenza di titolo edilizio.

Inoltre, l'area di cui al mapp. 505 è ricompresa nella superficie complessiva, che ha consentito la ricostruzione del fabbricato industriale di cui al mapp. 501 .....*"normata dall'art. 27 (Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato AP.1 ) secondo il vigente Regolamento Edilizio e le vigenti Norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale Comunale ed assogettata alla disciplina di cui all'intervento n.4 del Piano della Ricostruzione Secondo stralcio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 30/03/2015"*...

Stante la normativa urbanistica citata, considerati gli interventi realizzati, compresa anche l'avvenuta sanatoria del magazzino hangar di cui al mappale 504 (e 501 sub 5 di diversa proprietà) occorre verificare presso la competente struttura SUE comunale la possibilità di ulteriore disponibilità residua edificabile per procedere con la sanatoria della tettoia in legno.

A titolo cautelativo si presuppone non sanabile la fattispecie di abuso e si quantificano in complessivi euro **3000,00** i costi da sostenersi per la rimozione e trasporto a discarica delle strutture interessate;

#### **area verde (mapp. 393)**

Si assume come pratica di riferimento DIA 22-2002 PROT 3520 DEL 08-04-2022.

La particella in oggetto non presenta più le caratteristiche dell'attuale destinazione catastale (vigneto) essendo interessata alle due estremità est ed ovest da porzioni bitumate che costituiscono sedimi di accesso all'edificio industriale di cui al mapp. 501

Inoltre a seguito della DIA 22-2002 si sono realizzate le recinzioni in fregio all'area asfaltata a nord, con muretto in calcestruzzo e sovrastante recinzione.

La porzione restante non interessata dalle pavimentazioni bituminose, presenta le caratteristiche di area verde, in parte piantumata.

#### **Ulteriori considerazioni riguardo l'alienazione delle aree scoperte.**

Con riferimento a quanto relazionato al precedente capoverso, riguardo alla particella **505, occorre specificare che oltre a questa, sono risomprese anche (in capo alla proprietà dell'esecutato) le superfici delle particelle 393,458,504 e parte del BCNC part. 52 sub 10** nel computo della superficie complessiva, che ha consentito l'applicazione degli indici urbanistici per la ricostruzione del fabbricato industriale di cui al mapp. 501 .....*"normata dall'art. 27 (Aree produttive ad assetto urbanistico consolidato AP.1 ) secondo il vigente Regolamento Edilizio e le vigenti Norme tecniche di attuazione del Piano Strutturale Comunale ed assogettata alla disciplina di cui all'intervento n.4 del Piano della Ricostruzione Secondo stralcio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.20 del 30/03/2015"...*

Inoltre, la presenza di ulteriori aree di diversa proprietà (probabilmente riconducibili a soggetti famigliari dell'esecutato), costituite dalla particella 48 e dall'intero sedime dell'area cortiliva della particella 501, intercludono completamente l'accesso alle aree oggetto di escuzione immobiliare di cui alle part. 458,504, 505.

Altresì, la conformazione attuale della particella 393, in caso di vendita a soggetto diverso, interclude l'accesso alle aree della part. 501.

Per entrambe le fattispecie occorrerà prevedere apposite servitù di passaggio, a favore e contro, nelle procedure di alienazione dei beni.

Si propone uno stralcio di estratto catastale sovrapposto al terreno per una maggiore comprensione di quanto relazionato.



## QUESITO 2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO E VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lotto unico costituito da piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Cavezzo (MO), via Camillo Benso Di Cavour n. 248, di seguito catastalmente identificate:

Catasto Fabbricati, foglio 32

- particella 52 sub 6, piano T-1-2, cat. A/7, classe 4, consistenza vani 15 rendita € 1665,57;
- particella 52 sub 7, piano T, cat. C/6, classe 8, consistenza mq 5, rendita € 13,94;
- particella 52 sub 10, piano T bene comune non censibile Corte comune ai sub.6-7-11;
- particella 52 sub 11, piano T-1-2, cat. A/7, classe 3, consistenza vani 7,5 rendita € 697,22;
- particella 458, piano T, cat. D6, rendita € 1168,00
- particella 504, piano T, cat. D7, rendita € 398,40

Catasto dei Terreni, Foglio 32

- particella 393 qualità: Vigneto di classe 1 Superficie: 795 mq reddito dominicale € 13,70 reddito agrario Euro 8,21
- particella 505 qualità seminativo arborato di classe 1 Superficie: 5.789 mq, Reddito dominicale € 59,64, Reddito agrario € 62,79

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comune: CAVEZZO (MO)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 6	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	363,00	100%	363,00
Balconi scoperti	8,03	25%	2,01
Sottotetti praticabili	121,00	25%	30,25
Box auto collegati ai vani principali (mapp. 52 sub 7)	16,00	50%	8,00
Cantine collegate ai vani principali	31,10	30%	9,33
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>412,59</b>

Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 11	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	182,00	100%	182,00
Balconi scoperti	4,90	25%	1,23
Sottotetti praticabili	104,00	25%	26,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>209,23</b>

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie Lorda

Magazzino Hangar Fg. 32, part. 504	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	249,00	100%	249,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>249,00</b>

Piscina Fg 32 part. 458	Sup. lorda	Percentuale	Sup. totale.
SUPERFICIE PISCINA	180,00		180,00
SUPERFICIE PAVIMENTATA DI PERTINENZA	435,00	20%	87,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>			<b>267,00</b>

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Risultanze catastali

Foglio 32, part. 505 (Seminativo arborato)	Sup. catastale
	5.789,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>5.789,00</b>

Foglio 32, num. 393 (Vigneto)	Sup. catastale
Foglio 32, num. 393 (Vigneto)	795,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>795,00</b>
Di cui mq 695 a verde e mq 100 pavimentati con asfalto	

## VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto. 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 e attribuendo i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, per beni di caratteristiche simili.

Le informazioni sono state reperite da Agenzie immobiliari nel Comune di Cavezzo, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Cavezzo(2° semestre 2023), Zona B2/centrale/CAPOLUOGO/CENTRO URBANO.

Per le destinazioni non residenziali, in assenza di comparabili, si sono inoltre assunti come riferimento il Prontuario per il riferimento dei costi in uso presso l'Ufficio delle agenzie delle entrate per la stima delle unità immobiliari delle categorie particolari e speciali.

Per il terreno a destinazione agraria si fa riferimento a quotazioni di pubblicità immobiliari e ai valori agricoli medi provinciali.

## STIMA DEI BENI

CATEGORIA	SUPERFICI E MQ	VALORE MQ	DEPREZZAMENTO	VALORE BENE
Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 6	412,59	600,00		<b>247.554,00</b>
Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 11	209,23	600,00	15%	<b>106.707,30</b>
Magazzino Hangar Fg. 32, part. 504	249,00	150,00	20%	<b>29.880,00</b>
Piscina Fg 32 part. 458	267,00	150,00		<b>40.050,00</b>
Foglio 32, part. 505 (Seminativo arborato)	5.789,00	2,50		<b>14.472,50</b>
Foglio 32, num. 393 porzione bitumata	100,00	30,00		<b>3.000,00</b>
Foglio 32, num. 393 porzione a verde	695,00	2,00		<b>1.390,00</b>
<b>VALORE STIMATO LOTTO UNICO</b>				<b>€ 443.053,80</b>

ADEGUAMENTI

- Oneri per adeguamenti catastali: € 5.100,00
- Oneri per sanatorie edilizie: € 27.500,00

VALORE STIMATO DETRATTI ADEGUAMENTI:

€ 443.053,80- € 5.100,00- € 27.500,00 = € 410.453,80

**VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 410.000,00**

*(euro quattrocentodiecimila)*

### QUESITO 3

#### STATO DI POSSESSO

L'immobile a destinazione abitativa di cui foglio 32, mapp. 52, sub 6, al momento del sopralluogo risultava occupato dalla Sig. ra \_\_\_\_\_, moglie dell'esecutato.

L'immobile abitativo di cui foglio 32, mapp. 52, sub 11, al momento del sopralluogo risultava occupato dalla figlia dell'esecutato, Sig.ra \_\_\_\_\_ dal figlio e dal compagno, Sig. \_\_\_\_\_, quest'ultimo intestatario di contratto di comodato ad uso gratuito.

#### CANONE DI LOCAZIONE E AFFITTO

canone di locazione ritenuto congruo per gli immobili pignorati risulta essere di:

abitazione di cui foglio 32, mapp. 52, sub 6, compreso box auto (sub 7): €/annui 12.000,00

abitazione di cui foglio 32, mapp. 52, sub : €/annui 6.600,00

### QUESITO 4

#### IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui si trovano e per caratteristiche intrinseche estrinseche non risultano divisibili per la ragioni argomentate in perizia e per la scarsa appetibilità dei beni nel mercato immobiliare qualora venduti separatamente, pertanto si è proceduto alla stima come unico lotto immobiliare.

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

Allegati:

A - RIMOZIONE DATI SENSIBILI

B - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C1 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIO AMMINISTRATIVA





C2 - SITUAZIONE IPOCATASTALE



C3 - CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA TERRENO DI CUI AL FOGLIO 32, PART. 505



Il perito Estimatore



Geom. Luca Barbieri

