

## TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.ro 299/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa VACCARO ROBERTA

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

.....

La sottoscritta ing. Martinelli Elisa, 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.ssa Vaccaro Roberta,

**PREMESSO**

di aver ricevuto incarico, prestando giuramento con formula di rito il giorno **25 giugno 2024**, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **299/2023 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 10/01/2024 redatta da Dott. \*\*\*\*\*, Notaio in \*\*\*\*\*, si rileva che:

- l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene. Verificata d'ufficio l'intervenuta estinzione della procedura RGE 233/2020 originata dal precedente pignoramento;
- 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 \*\*\*\*\*;
- 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 113 MAPP. 232 SUB.5 – Catasto fabbricati Comune di MIRANDOLA (MO)**

Storia degli intestati dell'immobile:

<p>1. ***** (CF *****) sede in ***** (MO) dal 27/04/2004 al 18/07/2005 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. COSTITUZIONE del 27/04/2004 Pratica n. MO0073367 in atti dal 27/04/2004 COSTITUZIONE (n.3047.1/2004)</p>
<p>1. ***** (CF *****) sede in ***** (MO) dal 18/07/2005 al 16/06/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Atto del 18/07/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n. 2714 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15089.1/2005 Reparto PI di ***** in atti dal 01/08/2005</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 16/06/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. Atto del 16/06/2009 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n. 29089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16145.1/2009 Reparto PI di ***** in atti dal 23/06/2009</p>

**PORZIONE DI FABBRICATO FG 113 MAPP. 232 SUB.19 - Catasto fabbricati Comune di MIRANDOLA (MO)**

Storia degli intestati dell'immobile:

<p>1. ***** (CF *****) sede in ***** (MO) dal 27/04/2004 al 18/07/2005 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. COSTITUZIONE del 27/04/2004 Pratica n. MO0073367 in atti dal 27/04/2004 COSTITUZIONE (n. 3047.1/2004)</p>
<p>1. ***** (CF *****) sede in ***** (MO) dal 18/07/2005 al 16/06/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Atto del 18/07/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n. 2714 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15089.1/2005 Reparto PI di ***** in atti dal 01/08/2005</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 16/06/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. Atto del 16/06/2009 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n. 29089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16145.1/2009 Reparto PI di ***** in atti dal 23/06/2009</p>

**PORZIONE DI FABBRICATO FG 113 MAPP. 232 SUB.24 – Catasto fabbricati Comune di MIRANDOLA (MO)**

Storia degli intestati dell'immobile:

1. ***** (CF *****) sede in ***** (MO) dal ***** al ***** Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. (ALTRE) del 23/02/2005 Pratica n. MO0179501 in atti dal 23/02/2005 LASTRICO SOLARE (n. 520.1/2005)
1. ***** (CF *****) sede in ***** (MO) dal ***** al ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 18/07/2005 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** (MO) Repertorio n. 2714 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15089.1/2005 Reparto PI di ***** in atti dal 01/08/2005
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 16/06/2009 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 16/06/2009 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** (MO) Repertorio n. 29089 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16145.1/2009 Reparto PI di ***** in atti dal 23/06/2009

- sulla base della certificazione notarile agli atti redatta da Dott. \*\*\*\*\* , Notaio in \*\*\*\*\* , 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:

TRASCRIZIONE NN. 9507/6006 del 05/04/2011 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 25/02/2011 Numero di repertorio 1185/2011 emesso da TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA.

A favore di \*\*\*\*\* . Sede ROMA Codice fiscale \*\*\*\*\* (Richiedente: AVV. \*\*\*\*\* \*\*\*\*),  
contro \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* (MO) Codice fiscale \*\*\*\*\*  
Trattasi di azione revocatoria ordinaria dell'atto di compravendita trascritto il 23/06/2009 a1 n. 23255 reg. gen, e 16145 reg. Grava su Mirandola Foglio 113 Particella 232 Sub. 5 Particella 232 Sub, 19 Particella 232 Sub. 24

TRASCRIZIONE NN. 25587/16882 del 26/10/2012 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 1 il/10/2012 Numero di repertorio 7058/2012 emesso da TRIBUNALE Sede MODENA  
A favore di \*\*\*\*\* Sede FIRENZE Codice fiscale \*\*\*\*\* (Richiedente: AVV, \*\*\*\*\*),  
contro \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* . Sede \*\*\*\*\* (MO) Codice fiscale \*\*\*\*\*

Volta ad accertare e dichiarare che in forza del contratto di fideiussione sottoscritto in data 28.06.2007 la sig.ra \*\*\*\*\* debitrice nei confronti della \*\*\*\*\* della somma garantita di 180.000,00 e conseguentemente condannare la medesima \*\*\*\*\* a pagare alla \*\*\*\*\* la predetta somma di 180.000,00, con interessi e rivalutazione monetaria da 1) a data della domanda fino al saldo. b) per tutto quanto esposto in premessa, revocare e dichiarare inefficace, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2901 cod. civ., nei confronti di Banca \*\*\*\*\*., il seguente atto dispositivo del patrimonio della \*\*\*\*\*., corrente in \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*), via \*\*\*\*\*: atto a ministero notaio dott. \*\*\*\*\*., in data 16.06.2009, rtp, n. 29088, registrato a \*\*\*\*\* il 21.06.2009 al n. 1174, avente ad oggetto la piena proprietà dei beni immobili sotto descritti: immobili in esclusiva proprietà posto nel comune di Mirandola (Mo), via Gobetti n. 23, identificato al n. del comune di Mirandola al foglio 113, mapp. 232, sub. 5, via Piero Gobetti, pt, area urbana, mq 13; foglio 113, mapp. 232, sub. 19, via Piero Gobetti, p. I - 2, Mat. a/2, cl. 1, vani 2; foglio 113, mapp. 232, sub. 24, via Piero Gobetti p1, lastrico solare, mq 38, e ci con ogni conseguente provvedimento di legge, ordinando al direttore dell' ufficio del territorio di Modena, con esonero da ogni responsabilità al riguardo, di annotare a margine della trascrizione del suddetto atto dispositivo l' intervenuta declaratoria di inefficacia ex art. 2901 c.c. nei confronti di Banca Cr Firenze Spa. Grava su Mirandola Foglio 113 Particella 232 Sub. 5 Particella 232 Sub. 19 Particella 232 Sub. 24

TRASCRIZIONE NN. 436/330 del 09/01/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 07/12/2023 Numero di repertorio 7907/2023 emesso da TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA A favore di \*\*\*\*\* Sede MILANO Codice fiscale \*\*\*\*\* (Richiedente: AVV \*\*\*\*\* CODICE FISCALE \*\*\*\*\* VIA \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* Grava su Mirandola Foglio 113 Particella 232 Sub. 5 Particella 232 Sub. 19 Particella 232 Sub. 24

Si segnala:

ISCRIZIONE NN. 25863/5617 del 02/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 24/08/2010 Numero di repertorio 6592/2010 emesso da TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA

A favore di \*\*\*\*\* Sede VERONA Codice fiscale \*\*\*\*\* (Domicilio ipotecario eletto MODENA, C/O AVV. \*\*\*\*\*),

contro \*\*\*\*\* Nat\* il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\* Codice fiscale \*\*\*\*\* capitale € 100.008,32 Totale € 140.000,00

Grava su Foglio 21 Particella 460 Sub. 7, Concordia Sulla Vecchia Foglio 28 Particella 183 Sub. 13 Particella 183 Sub. 14 Particella 183 Sub. 15, \*\*\*\*\* Foglio 28 Particella 18? Sub. 10, Mirandola Foglio 113 Particella 232 Sub. 5 Particella 232 Sub. 19 Particella 232 Sub. 24, Concordia Sulla Succhia Foglio 28 Particella 187

N.B. A margine risultano:

- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1640 DEL 26/05/2015 derivante da restrizione di beni
- \* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 4095 DEL 27/09/2018 derivante da restrizione di beni

## 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 16/11/2023 dall'Avv. \*\*\*\*\* con studio professionale in Modena e notificato in data 06/12/2023.

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

Immobili siti nel Comune di Mirandola (Mo), Via Piero Gobetti n.23, censiti al NCEU del predetto Comune:

- **foglio 113 mapp. 232, sub.5 (area urbana)**, P.T., cat. F/1, consistenza 13 mq, diritto di proprietà per 1/1 di \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) in regime di separazione dei beni.

- **foglio 113 mapp. 232, sub.24 (lastrico solare)**, P.1., cat. F/5, consistenza 38 mq, diritto di proprietà per 1/1 di \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) in regime di separazione dei beni.

- **foglio 113 mapp. 232, sub.19 (unità abitativa)**, P.1-2., cat. A/2, consistenza 2 vani, totale 43 mq, totale aree scoperte 43 mq, diritto di proprietà per 1/1 di \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*) in regime di separazione dei beni.

#### 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. 113 mapp. 232 sub.19 (unità abitativa) del Comune di Mirandola (Mo), confina con altre proprietà come di seguito descritto.

- al piano primo: l'unità abitativa in oggetto affaccia su area esterna identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 2, BCNC area cortiliva comune ai sub.14 e 16 del mapp. 232; confina a nord con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 18 proprietà \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , a sud-ovest con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 20 proprietà \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , a ovest con fg. 113 mapp. 232 sub. 15, BCNC ingresso e vano scala comune ai sub. 11,16,17,18,19,20;
- al piano secondo (soffitta): l'unità abitativa in oggetto affaccia su area esterna identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 24 facente parte dei beni pignorati nel medesimo lotto; confina a nord con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 18 proprietà \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , a sud-ovest con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 20 proprietà \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*;

L'immobile catastalmente identificato al fg. 113 mapp. 232 sub.24 (lastrico solare) del Comune di Mirandola (Mo), confina con altre proprietà come di seguito descritto.

- Al piano primo: l'unità immobiliare in oggetto affaccia su area esterna identificata al catasto fabbricati del



precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 2 BCNC area cortiliva comune ai sub.14 e 16 del mapp. 232, confina a nord con immobile catastalmente identificato al fg. 113 mapp. 232 sub.19 (unità abitativa), facente parte dei beni pignorati nel medesimo lotto, a ovest con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 23 proprietà \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , a sud con immobile catastalmente identificato al predetto Comune al fg. 113 mapp. 27 di altre proprietà;

L'immobile catastalmente identificato al fg. 113 mapp. 232 sub.5 (area urbana) del Comune di Mirandola (Mo), confina con altre proprietà come di seguito descritto.

- Al piano terra: a nord con area esterna identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 21 BCNC area comune cortiliva comune a tutti i sub. Del mappale 232 e sub. 8 mapp. 233, a ovest con con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 4 proprietà \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , a sud con immobile catastalmente identificato al predetto Comune al fg. 113 mapp. 27 sub. 3 BCNC area comune ai sub.6,7,8,9, a est con con l'unità identificata al catasto fabbricati del precitato Comune, fg. 113 mapp. 232 sub. 10 proprietà \*\*\*\*\* nat\* a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* e 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 Gli immobili pignorati risultano situati in Via Pietro Gobetti n. 23 a Mirandola (Mo) e consistono in una unità abitativa (appartamento) posto al piano primo di una palazzina plurifamiliare, un lastrico solare al piano primo adiacente l'unità abitativa e un posto auto scoperto. L'unità abitativa comprende altresì un locale ad uso soffitta (piano secondo) direttamente accessibile dall'unità abitativa.

L'immobile risulta costruito nell'anno 2001. La struttura portante dell'intero fabbricato è presumibilmente costituita da muratura portante, elementi portanti in cemento armato e solai in latero cemento.

- **FOGLIO 113 MAPP. 232, SUB.19 (UNITÀ ABITATIVA), P.1-2- ABITAZIONE CON SOFFITTA SU DUE LIVELLI COLLEGATE DA SCALA INTERNA**

La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è così disposta:

ingresso su locale unico ad Soggiorno-Cucina-Letto, da cui è possibile accedere al bagno. Altezza utile interna 2,71 m circa. Tramite una scala interna all'unità abitativa è possibile accedere al locale soffitta sottotetto. L'altezza del locale varia da Hmin= 1,29 m circa e Hmax=2,81 m.

Tutti i locali dell'unità abitativa hanno aperture verticali in facciata. Il solaio di copertura presenta una struttura portante in legno.

Le pareti sono intonacate, le porte interne in legno tamburato. I locali presentano un pavimento in ceramica. Infissi in legno con vetro camera. Serramenti esterni e scuri in legno. Al momento del sopralluogo erano presenti le principali utenze, gas, acqua ed energia elettrica. L'impianto di

riscaldamento è a radiatori con climatizzatore nel locale soffitta. L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

- **FOGLIO 113 MAPP. 232, SUB.24 - LASTRICO SOLARE** (copertura piana del piano sottostante): area piana pavimentata con pavimento modulare prefabbricato delimitata da muro perimetrale. All'interno dell'area sono presenti di due cupolini perimetrati da rete metallica (aventi la funzione di consentire l'illuminazione per i locali del piano sottostante) oltre al motore dell'impianto di climatizzazione interno dell'abitazione.
- **FOGLIO 113 MAPP. 232, SUB.5, P.T - AREA CORTILIVA:** Area esterna pavimentata, adiacente l'immobile e ad aree esterne individuate B.C.N.C..

### QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Mediante accesso agli atti presso Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Mirandola (Mo), presentato in data 04/07/2024 a cui si è ricevuto riscontro in data 25/09/2024 (a seguito di vari solleciti) si è proceduto alla verifica dello stato dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A seguito del sopralluogo presso l'immobile la scrivente ha inviato specifica richiesta di chiarimenti all'ufficio edilizia privata comunale (pec del 21/10/2024) stante la mancanza di chiarezza nella documentazione ricevuta con accesso agli atti, cui è seguita comunicazione da parte dell'ufficio suddetto in data 30/10/2024 (vedere allegato) contenente chiarimenti e ulteriore documentazione integrativa.

Si evidenzia che l'accesso agli atti condotto è risultato particolarmente difficoltoso e incerto, pertanto la sottoscritta non ha la certezza di aver ricevuto tutta la documentazione esistente riguardante gli immobili pignorati.

Infatti, gli addetti comunali hanno precisato alla scrivente che attualmente la documentazione cartacea è conservata in un deposito esterno al Comune per attività di digitalizzazione della stessa. Conseguentemente gli addetti all'accesso agli atti, a loro volta, non possono visionare i fascicoli ma unicamente fare delle ricerche su un database informatico descrittivo, talvolta insufficientemente a consentire una ricerca completa.

Sarà quindi opportuno da parte dell'aggiudicatario, ove necessario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere, procedendo eventualmente ad ulteriori verifiche documentali anche mediante confronto con l'ufficio competente SUE del Comune.

Sulla scorta delle indagini condotte e delle informazioni ricevute dall'ufficio SUE comunale, gli immobili

pignorati, risultano legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia rilasciata a \*\*\*\*\*, prot. gen. N. 26055/2001, prot. Int. N.2001/727 del 05/12/2002
- DIA prot. N. 7035 del 13/05/2004
- istanza di CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' prot. 6156 del 26/04/2005

## **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCOSTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 25/10/2024 all'interno dell'immobile pignorato sono state riscontrate le seguenti difformità.

Compatibilmente con la presenza di arredi e materiali presenti nei locali, il rilievo speditivo condotto in occasione del sopralluogo negli immobili pignorati ha consentito di rilevare quanto segue:

- Immobile identificato al **foglio 113 mapp. 232, sub.19** (unità abitativa con soffitta), presenta modeste differenze nelle dimensioni delle finestre. Nel locale bagno è presente una porta-finestra (anziché una finestra di 80xh.150 cm come indicato nel disegno della pratica edilizia PE\_727D\_7035\_2004\_DIA 7035, allegato 5) che permette l'accesso al portico solare. Il locale soffitta è impropriamente utilizzato come camera da letto.

Altresì si rileva che il lastrico solare non è raffigurato negli elaborati grafici che legittimano l'intero immobile. Tuttavia, dato che il lastrico solare di fatto è la copertura (piana) del livello sottostante e che il lastrico solare è accatastato al foglio 113 mapp. 232 sub.24, la scrivente ritiene che la mancata raffigurazione grafica del lastrico sia da considerarsi come una incompleta rappresentazione del piano delle coperture.

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI**

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale dell'unità abitativa.

Nell'accesso agli atti delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate (catasto), non è stata reperita la planimetria catastale di seguenti immobili:

- foglio 113 mapp. 232, sub.5 (area urbana), P.T.
- foglio 113 mapp. 232, sub.24 (lastrico solare), P.1.

Al fine di comprendere le motivazioni di tale mancanza è stata trasmessa apposita richiesta di informazioni con pec del 21/10/2024, a fronte della quale alla data attuale non è ancora pervenuta risposta da parte dell'Ufficio di Competenza.

## **REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCOSTRATE E VERIFICA DELLA**



## POSSIBILITA' DI SANATORIA

Al fine di legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate negli immobili pignorati (presenta modeste differenze nelle dimensioni), è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo alla procedure edilizie necessaria ed ad attività da prevedere, quantificando i seguenti **costi indicativi**:

1. come da suggerimento ricevuto dell'istruttore tecnico del Comune, Geom. \*\*\*\*\*\*, in corrispondenza della porta-finestra (locale bagno) avente attualmente dimensioni diverse dallo stato legittimato, si potrà prevedere l'installazione di un cancello metallico amovibile che permetta l'accesso al lastrico solare solo in caso dei necessari interventi di manutenzione. In tal modo si potrà ricondurre le dimensioni della forometria alle dimensioni autorizzate.
2. presentazione pratica di sanatoria e aggiornamento catastale, mediante affidamento di incarico a professionista tecnico abilitato relativamente a immobili pignorati

Per quanto sopra descritto i costi quantificabili sono stimati in circa € 5.000,00 indicativi.

**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 eventuali opere necessarie.**

## 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 ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- vani accessori...
- Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazioni occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:

			CALCOLATO DA DISEGNO CON VERIFICA DIMENSIONI SUL POSTO E IMPIEGO STATO LEGITTIMATO COMUNE			SUP. COMMERCIALE
			mq	coeff.	note	mq
SUB.19	UNITA'	ABITATIVA	35	1	1	35,00

	PIANO 1°				
SUB.19	LOCALE SOFFITTA	17	0,5	2	8,50
SUB.5	AREA CORTILIVA PERTINENZA ESCLUSIVA	13	0,1	3	1,30
SUB.24	LASTRICO SOLARE	38	0,1	3	3,8
			<b>Totale sup. commerciale (mq)</b>		<b>49</b>

Note:

- (1) - unità immobiliare: superficie rilevata e considerata al 100%, altezza maggiore 1,50 m
- (2) - soffitta: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 50% poiché comunicante con vani principali e/o accessori
- (3) - corte comune/lastrico solare: 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

I semestre 2024 – Provincia Modena- Comune di Mirandola

Abitazioni di tipo civile – stato normale

Oscillazione del valore medio: da 900,00 euro/mq a 1.300,00 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 1.200,00.

€/mq 1.200,00 x 49 mq = € 58.800,00

Costi indicativi da detrarre per regolarizzazione difformità riscontrate: € 5.000,00.

Valore di mercato al netto dei costi da sostenere: € 53.800,00

Si deprezza il valore sopra detto in misura del 10% per assenza di garanzie su vizi occulti e in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

#### Stima valore suggerito:

**€ 48.420,00 ≅ € 48.000,00 (euroquarantottomila/00)**

pari a €/mq 979,59

#### 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.

1. Stato di possesso dei beni pignorati: in base alle informazioni raccolte, gli immobili pignorati attualmente non sono occupati.
2. 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.
3. Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.
4. Sulla scorta delle informazioni ottenute nel corso del sopralluogo le spese fisse di gestione sono pari a circa 600 € - 700 € all'anno.

Sono state altresì ottenute le seguenti informazioni (comunicazione del 30/10/2024 in allegato) dall'amministratore di condominio Studio legale Avv. Debora Borghi con ufficio a finale Emilia (Mo).

Spese condominiali non corrisposte:

- anno 01/01/2023-31/12/2023 non sono state pagate le spese condominiali dovute, pari a € 424,41
- anno in corso (2024), non sono state pagate le spese condominiali dovute, per importo pari a € 586,70

Spese straordinarie deliberate nell'assemblea del 24/06/2024 per tinteaggio dell'edificio condominiale, il cui importo, così come lo stato di riparto non è stato precisato poiché presumibilmente in corso di approvazione nella riunione del 31/10/2024.

5. canone di locazione:

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

I semestre 2024 – Provincia Modena- Comune di Mirandola

Abitazioni di tipo civile – stato normale

Oscillazione del valore di locazione:

Abitazioni civili - da 3,7 euro/mq x mese a 5,4 euro/mq x mese

Valutato lo stato dell'immobile, la sua posizione nel territorio, valutato il valore di locazione indicato dall' OMI per le abitazioni di tipo civile e tenuto conto del valore di mercato medio per il canone di locazione per immobili equivalenti che risulta maggiore rispetto al valore massimo di locazione indicato in OMI, si ritiene giusto adottare i seguenti prezzi medi come di seguito precisato:

CANONE DI LOCAZIONE			
	€/mq al mese	mq (sup. commerciale)	€ / mese
UNITA' ABITATIVA+POS TO AUTO	€ 7,00	49	<b>€ 340,00</b>

\* \* \*

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

Soliera, 01 novembre 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
- precisazioni dell'amministratore del condominio

