

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

procedura n. 273/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

Creditore: [REDACTED]

Contro

Esecutato: [REDACTED]

Soliera, 20 febbraio 2024

Architetto Angela Maria Castagno



PREMESSE

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 8 novembre 2023, la sottoscritta **Architetto Angela Maria Castagno**, con studio in Soliera (MO), VIA LIMIDI n. 1127, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 962, a seguito di nomina accettata in data 18 novembre 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Modena (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle



condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Sulla base dei quesiti posti il CTU dichiara quanto segue:

Che il CTU giurava l'incarico conferitogli, in data 18.11.2023;

Che la sottoscritta il giorno 18.11.2023 richiedeva presso il Comune di Modena l'accesso agli atti;

Che la sottoscritta il giorno 20.11.2023 richiedeva le visure e le planimetrie catastali;

Che la sottoscritta il giorno 20.11.2023 richiedeva all'amministratore del condominio in oggetto le Spese in essere;

Che la sottoscritta il giorno 30.11.2023 riceveva da ll'amministratore del condominio le Spese ordinarie;

Che la sottoscritta il giorno 16.12.2023 riceveva dal Comune di Modena gli atti richiesti;

Che la sottoscritta CTU inviava in data 16.12.2023 al Giudice la relazione di verifica preliminare

Che il giorno 06.02.2024 unitamente all'incaricato I.V.G. è stato effettuato l'accesso all'immobile;

esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa, a parere della scrivente, risulta rispondente a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c.

PROVENIENZA

Alla signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] Diritto di piena proprietà per [REDACTED] in regime di separazione dei beni sono giunti per atto di compravendita in data



22.10.2009 Notaio Federico Manfredini sede di Modena rep. N. 4912 e trascritto a Modena il 26.10.2009 ai nn. 23948.1/2009;

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato C)

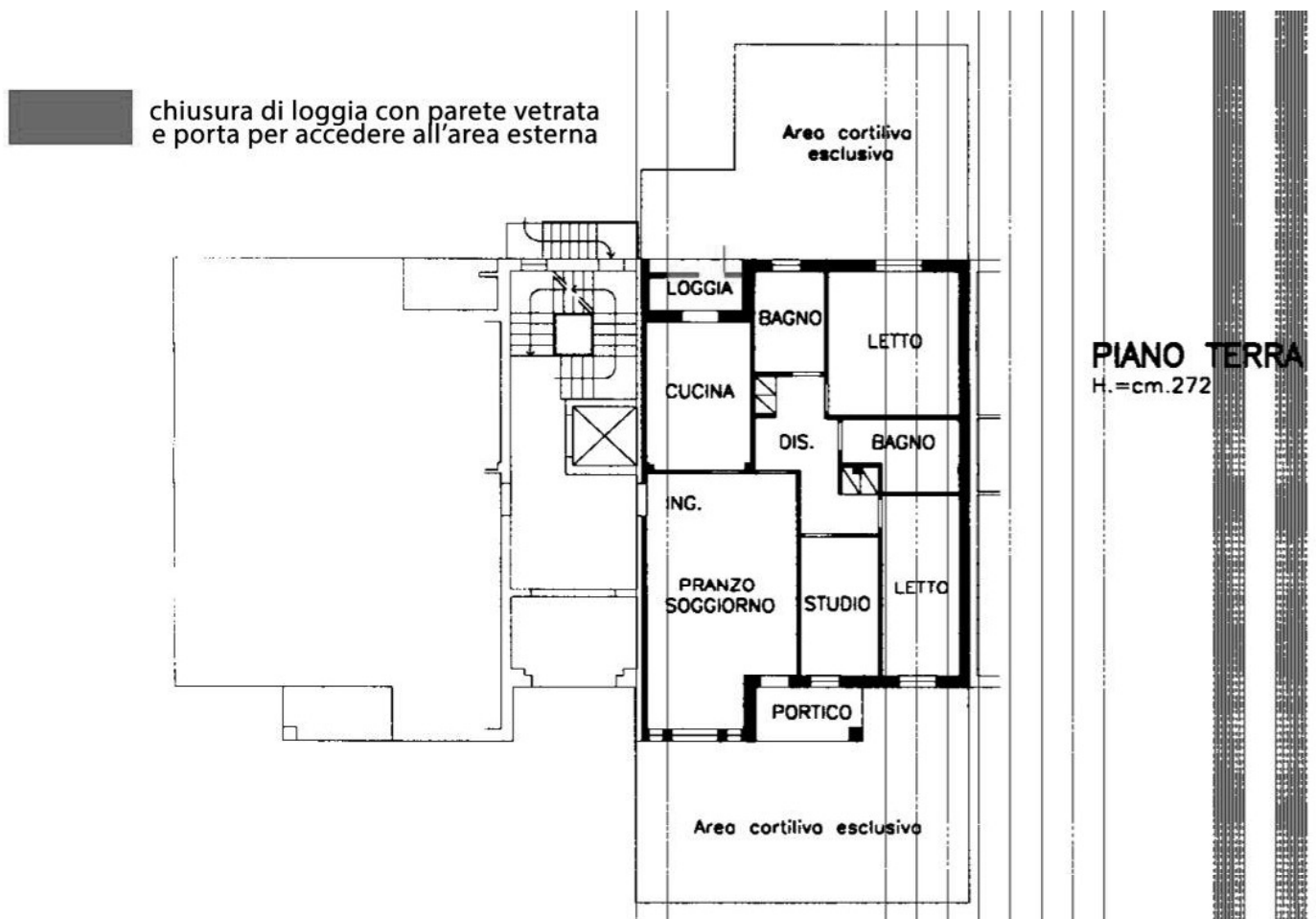
Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 11.11.2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20.09.2022 Numero di repertorio 5944 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA a favore di [REDACTED] è stata pignorata la piena proprietà per la quota di [REDACTED] appartenenti all'esecutata in regime di separazione dei beni N.C.E.U. del Comune di Modena (MO), via Uccelliera n. 214, censito al foglio 68, mapp. 363 sub. 11, cat. C/6, rendita € 128,03, piano S1 mapp. 363 sub. 19, cat. A/2, rendita € 885,72, piano T

ESISTENZA DI DIFFORMITA' FORMALI

Non vi è presenza di difformità formali

ESISTENZA DI DIFFORMITA' SOSTANZIALI

E' stata chiusa la loggia con parete vetrata e porta di accesso alla corte privata



Tali elementi non sono di tipo VEPA come richiede la legge n. 142/2022 di conversione del Decreto Legge n.



115/2022 (Decreto Aiuti-bis), all'interno del quale è stato inserito il "controverso" art. 33-quater (Norme di semplificazione in materia di installazione di vetrate panoramiche amovibili) che prevede l'inserimento all'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 della nuova lettera b-bis) ossia:

"gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare i mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche".

Pertanto la parete vetrata configurandosi come spazio stabilmente chiuso con conseguente variazione di superficie accessoria in superficie utile non può essere sanata e occorre pertanto rimuovere la porta. La chiusura, inoltre, non è di tipo VEPA e pertanto non favorisce la naturale microaerazione. (allegato C.11)

Manca, inoltre, il consenso condominiale.

VALUTAZIONE LOTTI

FORMAZIONE DEL N. DI LOTTI PER LA VENDITA

Trattandosi di unità immobiliari destinate ad abitazione ed autorimessa con area cortiliva esclusiva funzionalmente connesse tra loro, ritengo opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di stima è sito nel quartiere Madonnina a Modena (MO) in via Uccelliera n. 214 e si configura come appartamento e soffitta, giardino privato e garage distribuiti al piano terreno e piano interrato. L'immobile è ubicato in area a prevalente destinazione residenziale. La zona è a bassa transitabilità e principalmente per i residenti. Le zone limitrofe sono anch'esse principalmente di tipo residenziale.

Descrizione dei confini e dell'immobile: l'appartamento distinto al fg. 68 mapp. 363 sub. 19 confina a Nord con mapp. 247 (via Uccelliera), a Sud con mapp. 239 (ciclabile parallela a via Don Zeno Saltini), a Est con mapp. 363 sub. 23, a Ovest con mapp. 363 sub. 3; la soffitta confina con parte comune a Est, con tetto non praticabile a Sud, esterno a Ovest, con sub 21 a Nord; il garage distinto al fg. 68 mapp. 363 sub. 11 confina a Nord con terreno



sottostrada via Uccelliera, a Sud con mapp. 363 sub. 3, a Est con mapp. 363 sub. 10, a Ovest con mapp. 363 sub. 12;

L'accesso all'appartamento avviene da cancello pedonale posto su via Uccelliera 214.

Finiture condominiali: La vetrata di ingresso al condominio è in alluminio, la pavimentazione dell'atrio e scala condominiale sono in granito e la balaustra della scala in ferro con corrimano in legno. Le recinzioni tra confinanti sono in rete plastificata su paletti mentre la recinzione fronte strada è in muratura faccia vista e sovrastante cancellata in ferro. Il cancello carrabile è motorizzato. Le pavimentazioni esterne sono in autobloccante. I percorsi carrabili sono in asfalto. Le lattonerie in rame. L'immobile è servito da un'area destinata a parcheggi.

L'edificio si eleva con struttura portante in cemento armato, le facciate sono in mattoni facciavista e isolate nel rispetto della normativa 373/76, tetto a doppia falda. L'accesso al manufatto avviene da porta di ingresso in vetro e alluminio.

Composizione dell'immobile staggito: Dall'ingresso condominiale, al piano terra, si accede all'appartamento così composto: zona giorno con ingresso su ampio soggiorno/pranzo che si affaccia, tramite il portico, sul giardino privato, la cucina è abitabile e, attraverso la loggia, si affaccia su giardino privato. La zona notte è composta da 2 stanze da letto di cui 1 matrimoniale, uno studio/letto e 2 bagni. L'altezza interna è 2.70.

L'edificio è munito di ascensore con cui si accede al piano terzo alla soffitta di pertinenza accessibile con scala retrattile. I locali della soffitta non sono intonacati e tinteggiati. Al piano interrato il garage di pertinenza pavimentato e con pareti intonacate e tinteggiate.

Le finiture private: pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati il pavimento del soggiorno è in granito, la cucina e i bagni in ceramica e la zona notte in parquet. Il rivestimento della cucina e bagno è in ceramica. I serramenti esterni sono di tipo monoblocco con scuri in legno e vetri con vetrocamera secondo la L. 373/76.

Le soglie sono in cotto rustico, i bancali in pietra naturale.

Le porte interne sono in legno tamburato, porta di ingresso all'appartamento è blindata.

Impianti tecnologici: Lo smaltimento delle acque o fanghi, i fumi ed aerazione sono in pvc, smaltati o granulari alloggiati in nicchie a scomparsa nei muri, predisposti per accogliere successivi innesti degli impianti (termoidrosanitari). La rete fognaria è in pvc, i bagni scaricano in vasca biologica e pozzetti di raccordo. Gli scarichi della cucina sono muniti di degrassatore, i pluviali sono sifonati. Tutti i pozzetti sono ispezionabili per garantire la manutenzione ordinaria.

Gli impianti: elettrico, idrico e gas sono stati realizzati secondo la norma presente negli anni di costruzione. La caldaia autonoma alimentata a gas metano con produzione dell'acqua calda è posta nella loggia.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

SITUAZIONE EDILIZIA

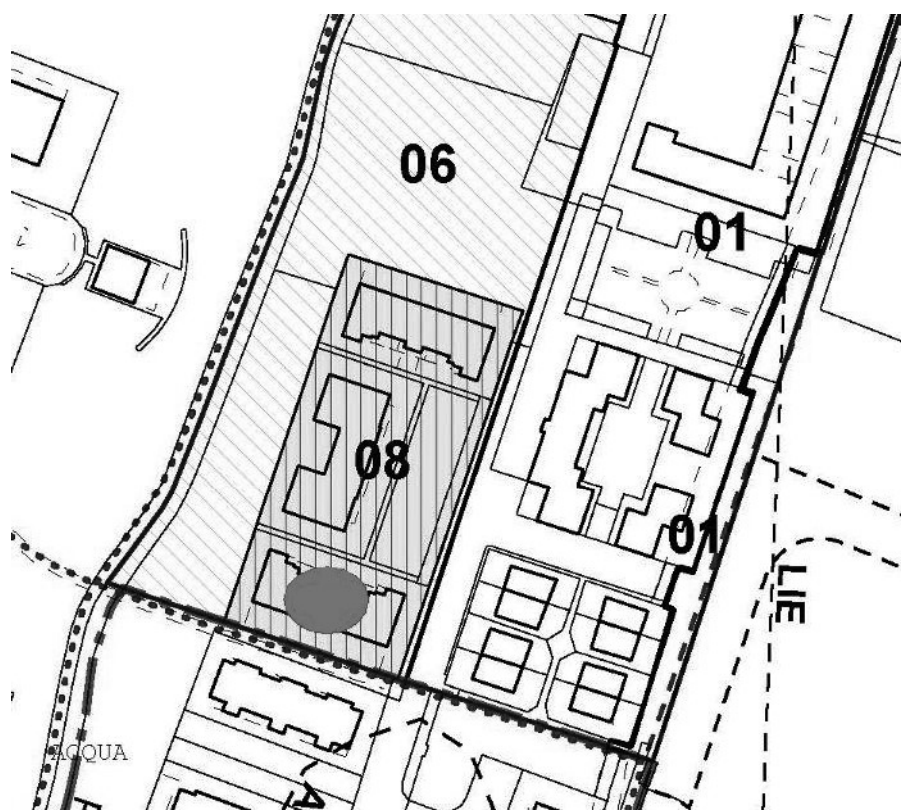
-Deliberazione Consigliare n. 351 del 16.12.1993 comparto 03 di intervento privato ai sensi dell'art. 22 L.R. 47/78;



- Progetto per gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica in “via D’Avia” prot. 94/95 del 15 gennaio 1995 (allegato C.1)
- variante 73/95 , prot. 73-95 del 13 marzo 1996 (allegato C.2)
- Concessione Edilizia, prot. 1596/1999 del 14 gennaio 2000 (allegato C.3)
- Variante in corso d'opera alla C.E.1596/1999, prot. 1596/1999 del 25 ottobre 2001(allegato C.4)
- collaudo, prot. 90/00 del 16 maggio 2005 (allegato C.5)
- Variante in corso d'opera alla C.E. 1596/1999 (allegato C.6)
- D.I.A in sanatoria, prot. 2819/2003 del 31 ottobre 2003 (allegato C.7)
- Autorizzazione e dichiarazioni di conformità, prot. 2527/2005 del 8 settembre 2005 (allegato C.8)
- Certificato di agibilità prot. 2527/2005 rilasciato in data 08.02.2007(allegato C.9)
- **possibilità di sanatoria:** situazione non sanabile occorre ripristinare lo stato dei luoghi (allegato C.11)

SITUAZIONE URBANISTICA

Ambito urbano consolidato Z.E. 1422 II b Aree di consolidamento di zone residenziali e miste. Area 08 disciplinata dal RUE (allegato C.10)



SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato D.1)

Visure catastali:



- Nuova visura catastale (allegato D.2)

Planimetrie:

- Nuova planimetria (allegato D.3)

Attestato di prestazione energetica APE

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto non richiesto dalla normativa nell'anno di costruzione.

Ad oggi non risultano realizzati miglioramenti energetici tali da richiederne l'Attestato.

L'APE non è richiesto dalla normativa regionale per le vendite forzate.

SOPRALLUOGHI

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 06.02.2024 congiuntamente al custode giudiziario. Al sopralluogo era presente il coniuge dell'esecutata.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'immobile è occupato dall'esecutata e famiglia.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano a carico dell'acquirente i vincoli, gli oneri e le formalità della sanatoria, gli oneri e le formalità della manutenzione dello stabile.

SPESE CONDOMINIALI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 3.372,24

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in data 22.10.2009 per atto del Notaio Federico
Manfredini rep. N. 4913/3701:

Con atto in data 09.12.2009 a rogito del notaio Federico Manfredini (Modena) i [REDACTED] nato a
[REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] rep. n. 5122/3850 trascritto a Modena il
18.12.2009 ai nn. 44647/27674 a norma dell'art. 167 del C.C hanno costituito un fondo patrimoniale.



SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Trattandosi di unità immobiliari destinate ad abitazione, soffitta ed autorimessa funzionalmente connesse tra loro, ritengo opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

Comune: MODENA (MO)

Dati catastali: Fg. 68, num. 363, sub. 11, num. 363, sub. 19

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	110,25	100%	110,25
Giardini esclusivi di appartamenti	90,78	10%	9,08
Logge, patii e porticati	8,43	35%	2,95
Box auto collegati ai vani principali	41,31	60%	24,79
Sottotetti praticabili con altezza inf. m. 1.80	26,57	25%	6,64
Superficie commerciale totale, m²			153,71

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Superiore	1,10
DISPONIBILITÀ - Occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA	0,98
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo	1,03
IMPIANTO CITOFOONICO - Videocitofono	1,01
SERRAMENTI ESTERNI - Con scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
PAVIMENTAZIONE - Granito, parquet, ceramica	1,04
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
Coefficiente globale	1,02

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.200,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.750,00
Borsino immobiliare	€ 1.529,00



Borsino immobiliare	€ 2283,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.690,50

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Rimozione della chiusura della loggia	€ 700,00
Totale	€ 700,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.750,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 127.732,50
Valore OMI:	€ 183.675,71
Valore medio di mercato:	€ 264.343,69 = (€ 1.690,50 x 1,02 x m ² 153,71 - € 700,00)
Valore stimato:	€ 273.672,35 = (€ 1.750,00 x 1,02 x m ² 153,71 - € 700,00)
Valore stimato arrotondato:	€ 274.000,00

VALORE STIMATO € 274.000,00 <i>(euro duecentosettantaquattromila/00)</i>
--

Architetto Angela Maria Castagno

ALLEGATI

- C.1 - Progetto per gli interventi previsti dal P.P. di iniziativa pubblica "via D'Avia", prot. 94/95 del 14 gennaio 1995
- C.2 - variante 73/95 , prot. 73-95 del 13 marzo 1996
- C.3 - Concessione Edilizia, prot. 1596/1999 del 14 gennaio 2000
- C.4 - Variante in corso d'opera alla C.E.1596/1999, prot. 1596/1999 del 25 ottobre 2001
- C.5 - collaudo, prot. 90/00 del 16 maggio 2005
- C.6 - Variante in corso d'opera alla C.E. 1596/1999
- C.7 - D.I.A in sanatoria, prot. 2819/2003 del 31 ottobre 2003
- C.8 - Autorizzazione e dichiarazioni di conformità, prot. 2527/2005 del 8 settembre 2005
- C.9 - Certificato di agibilità
- C.10 – Ambito e Zona Elementare
- C.11 – Opere Abusive
- D.1 - Estratto di mappa
- D.2 - Nuova visura catastale
- D.3 - Nuova planimetria
- E.1 - Atto di compravendita
- F.1 - ingresso condominiale e privato
- F.2 - area esterna con accesso da soggiorno
- F.3 - area esterna con accesso da soggiorno
- F.4 - ingresso condominiale
- F.5 - soggiorno/pranzo
- F.6 - soggiorno
- F.7 - cucina



- F.8** - area esterna con accesso dalla cucina
- F.9** - area esterna con accesso dalla cucina
- F.10** - area esterna con accesso dalla cucina
- F.11** - disimpegno notte
- F.12** - camera matrimoniale
- F.13** - bagno 1
- F.14** - bagno 2 /lavanderia
- F.15** - disimpegno notte
- F.16** - disimpegno notte
- F.17** - camera da letto singola 1
- F.18** - camera da letto singola 2
- F.19** - atrio condominiale con ascensore (per accesso garage e soffitta)
- F.20** - garage doppio
- F.21** – soffitta
- F.22** – soffitta
- F.23** – soffitta

