TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott.ssa GIULIA LUCCHI

Ruolo n° 102/2021 E.I.

*** * * * * * * ***

RISPOSTA AI QUESITI

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell'elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

LOTTO A – Appartamento ed autorimessa in San Felice sul Panaro (Mo)

1.0) Controllo preliminare

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- l'avvenuta individuazione, all'interno della certificazione notarile, di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- l'avvenuta indicazione, all'interno della certificazione notarile, dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- il deposito di comunicazione del Comune di San Felice sul Panaro che attesta l'impossibilità a rilasciare il certificato di stato civile del debitore esecutato essendo cittadino italiano iscritto all'Aire e non avendo lo stesso provveduto a depositare l'atto di matrimonio.

La proprietà superficiaria dei beni in oggetto risulta essere pervenuta al debitore esecutato per atto di acquisto a ministero Notaio Sommariva Vittorio del 05.10.2007 Rep. 151829/6350, trascritto a Modena all'articolo Reg. Part. 21469.

2.0) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la proprietà superficiaria dei beni in esame risulta essere interamente intestata al debitore esecutato[1] ed identificata nel comune di San Felice sul Panaro (Mo) come da tabella sottostante:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		45	115	2			C/6	7	17 m²	Totale: 21 m²	Euro 80,77 L. 156.400
Indirizzo	VIA DELLA REPUBBLICA n. 10 Interno 2 Piano T										
Notifica					Partita	1002434		Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare,										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		45	115	16			A/2	1	5,5 vani	Totale: 87 m² Totale:esluse aree scoperte**: 85 m²	Euro 426,08 L. 825.000
Indirizzo	VIA DELLA REPUBBLICA n. 10 Piano 1										
Notifica					Partita	1002434		Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare,										

Nota bene: si rileva un errore toponomastico in visura, giacché i beni non sono ubicati al civico n. 10, come ivi indicato, bensì al civico n. 274; si segnala inoltre che il CF del debitore esecutato non è aggiornato rispetto a quanto indicato al quadro "D" della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare[2].

I beni pignorati **non sono comodamente divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

3.0) Descrizione generale

[1] La proprietà dell'area risulta allibrata al Comune di San Felice sul Panaro.
[2] Trattasi comunque di circostanze non ostative all'emissione del decreto di trasferimento.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione ed un'autorimessa facenti parte di un maggiore fabbricato di tipo condominiale posto in San Felice sul Panaro (Mo), via della Repubblica n. 274, all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale posta a breve distanza dal centro storico cittadino.

Il fabbricato ove sono inserite le porzioni immobiliari oggetto di pignoramento si erge per complessivi quattro piani fuori terra e presenta struttura di tipo misto in muratura portante di mattoni forati e telai in c.a., prospetti parte intonacati e tinteggiati con colore verde (piano terra e zone balconate) e parte rivestiti in mattoni faccia vista, solai latero cementizi realizzati in opera e copertura a falde in laterocemento. L'edifico sorge al centro di un lotto di terreno adibito principalmente a verde per la parte frontale e principalmente inghiaiato per la porzione retrostante.

Il compendio non è servito da ascensore ed è dotato di doppia scala condominiale realizzate in. c.a.; l'accesso è garantito da portone in ferro verniciato e vetro mentre le parti comuni presentano pavimentazioni in ceramica, scale in marmo biancone e pareti intonacate e tinteggiate. I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Sub. 6) autorimessa al piano terra;
- Sub. 16) appartamento al piano primo, int. 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere e bagno;

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nel bagno e nella cucina.

Pavimenti in piastrelle di ceramica di vari formati e foggia; in gres rosso per il balcone.

Porte interne in legno tamburato; portoncino d'accesso in legno verniciato con chiusura

di sicurezza.

Finestre con telai in legno e vetri semplici, dotate di avvolgibili in pvc; presenza di doppio telaio in alluminio in corrispondenza del balcone.

Bagno dotato di elementi in vetrochina con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico principalmente sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas metano mediante caldaia posta nella cucina e radiatori. Impianto idrico collegato; impianto tv e citofonico.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti suesposti.

L'autorimessa, ubicata al piano terra dell'edificio ed accessibile tramite portone basculante in lamiera, presenta pavimento in cemento, intonaco tinteggiato alle pareti e collegamento all'impianto elettrico.

I beni in esame si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione generale, specie se rapportate all'epoca di edificazione del compendio.

4.0) Confini

L'autorimessa confina con area cortiliva su due lati ed altre ragioni sui restanti lati; salvo se altri.

L'appartamento confina con vuoto su area cortiliva su tre lati, vano scala comune ed altre ragioni; salvo se altri.

5.0) Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 36/1973**, prot. 1682 del 19.04.1973, per *costruzione di un fabbricato uso civile abitazione a 15 alloggi* con relativa autorizzazione di **abitabilità** del 10.10.1977;
- **Autorizzazione edilizia n. 98/1988**, prot. 6433 del 11.07.1988, per *rifacimento copertura fabbricato uso civile abitazione;*
- **Richiesta contributo per la ricostruzione n. 2/2012**, prot. n. 2161 del 18.02.2013, per *interventi di rafforzamento locale e riparazione danni in edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012* con **perizia asseverata di agibilità** ai sensi del D.L 74/2012 in data 28.12.2012.

Nessuna altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali**.

6.0) Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dal Sig. ********** in virtù di contratto di locazione abitativa agevolata della durata di anni 3+2, con decorrenza dal 30.07.2019 e per il quale non risulta comunicata disdetta da parte del locatore; si ritiene pertanto che suddetto contratto sia prorogato di diritto sino al 29.07.2024.

Il canone annuo di locazione, stabilito tramite accordo territoriale, è sancito in €. 4.800,00 con applicazione della cedolare secca e non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Nel contratto viene precisato che qualora il locatore dovesse revocare l'opzione della cedolare secca, il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione Istat.

7.0 Parti comuni e oneri condominiali

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*".

A tal proposito si dà atto che il conduttore, in sede di sopralluogo, ha comunicato che:

- l'importo annuo medio delle spese condominiali ammonta ad €. 600,00;
- non risulterebbero spese condominiali arretrate;
- non risulterebbero spese straordinarie già deliberate.

8.0) Ulteriori oneri e vincoli

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. **14407** Reg. Gen. **19952** del **23/06/2021**,
a favore: [redacted]
Codice Fiscale : [redacted]
contro: [redacted]
Codice Fiscale: [redacted] titolare della proprietà superficiaria,
Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Modena (MO) del 26/02/2021 Rep. 159/2021.
Grava: la proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.
Si sottolinea che nel quadro "D" della presente nota di trascrizione viene fra l'altro indicato, a seguito di aggiornamento da parte dell'Agenzia Delle Entrate, il codice fiscale del soggetto contro risulta essere [redacted] e non più [redacted] indicato nel contratto di mutuo 3.12.2010 e nell'iscrizione di ipoteca 10.12.2010, particolare 7492.

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. **7492** Reg. Gen. **34883** del **10/12/2010**, per la somma di Euro 240.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 120.000,00, da restituire in anni 25
a favore:
Codice Fiscale :
contro:
titolare della proprietà superficiaria,
Titolo: Contratto di mutuo del Notaio SOMMARIVA VITTORIO del 03/12/2010 rep. 154317/7054.
Grava: la proprietà superficiaria delle unità immobiliari oggetto della presente certificazione.

Le ispezioni di verifica eseguite dallo scrivente confermano le risultanze della certificazione notarile.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

9.0) Sviluppo delle superfici commerciali

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm, con pertinenze computate secondo usi ed abitudini locali.

Appartamento e balcone	mq	87,00
Autorimessa	mq	21,00

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

10.0) STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete

viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc…. Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Per completezza di relazione si segnala inoltre che, secondo quanto indicato dai tecnici comunali, risulterebbe possibile effettuare la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, con la determinazione del corrispettivo da attuarsi attraverso la seguente modalità:

A-valore venale attuale: valore imponibile base di riferimento per le aree fabbricabili determinato annualmente in sede di deliberazione della stima delle aree fabbricabili residenziali ai fini ICI (ai sensi del comma 5 dell'art. 5 del D.lgs.n. 504 del 30-12-1992) abbattuto del 30%. Tale nuovo valore fiscale, specifico di area PEEP, farà riferimento al metro quadrato di superficie fondiaria (S.F.) dei singoli lotti;

B-valore rivalutato: il valore iniziale di cessione viene rivalutato sulla base della variazione accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi fra il mese in cui è avvenuta la stipula dell'atto di cessione delle aree ed il mese di calcolo dell'Ufficio da sottoporre per accettazione agli interessati;

(A-B) valore di trasformazione: è dato dalla differenza tra i suddetti due valori, ridotto al 60%, così come prevede il comma 48 dell'art. 31 della Legge n. 448/1998.

Ciò posto, il valore del **diritto di superficie** oggetto di pignoramento ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 600/mq di superficie commerciale per l'abitazione;
- €. 300/mq di superficie commerciale per l'autorimessa.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Quota	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
A	1/1 dir. superf.	Appartamento	45	115	16	52.200,00 €
		Autorimessa	45	115	2	6.300,00 €
Valutazione parziale						58.500,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-2.925,00 €
Valutazione parziale del diritto di superficie						55.575,00 €
VALUTAZIONE FINALE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE						**56.000,00 €**

Il debitore esecutato è un soggetto privato e pertanto si ritiene che la vendita sia un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo.