



- 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, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie;

- nel caso in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione

del Tribunale di Modena, sospenda per detti immobili ogni operazione e rimetta gli atti al GE per i provvedimenti di competenza;

- la completezza della documentazione ipo catastale di cui all'art. 567, co. 2,

c.p.c. (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla

trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte esecutata),

segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie (se del caso,

rimettendosi alla relazione preliminare del pre-delegato A sul punto; cfr. altresì

sul punto quesito 1).

A questo riguardo, l'esperto in collaborazione con il notaio pre-delegato:

- deve sempre acquisire in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in

favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; per-

muta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto

od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì atti di acquisto dei danti

causa laddove ne sussista l'opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se de-

terminate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia

opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza

del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), proce-

dendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione;

- nel caso in cui il presunto titolo di acquisto in capo all'esecutato sia una 'mera

denuncia di successione' non seguita da trascrizione di accettazione, tacita o

espressa, di eredità, e non si rinvenga nella documentazione ex art. 567 c.p.c.

alcun atto (implicante accettazione tacita di eredità) idoneo a ripristinare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rimetta gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali.

Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica (ove prescritti), dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta. Indichi tutti i 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 notificazione del pignoramento, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o le variazioni catastali via via intervenute, specificando altresì esattamente su quale ex particella insistono i manufatti staggiti. La ricostruzione dell'esperto (o del notaio pre-delegato ivi richiamata) dovrà consentire di comprendere se il bene come pignorato corrisponda 'senza incertezza e soluzione di continuità' ai beni nella titolarità dell'esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli); Dia indicazione

dell'esistenza di eventuali comproprietari dell'immobile, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).

Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, proceda d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario, previa comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (è sufficiente sul punto un'unica comunicazione inoltrata dal Custode giudiziario), ad effettuare l'accesso all'immobile, onde rispondere ai seguenti quesiti.

## **Sez. II Quesiti**

**Quesito n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.** L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento. In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di  $\frac{1}{2}$ ; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo della minor quota di  $\frac{1}{4}$ ; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima

assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);

- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di  $\frac{1}{2}$  in luogo dell'intera proprietà; quota di  $\frac{1}{4}$  in luogo della maggior quota di  $\frac{1}{2}$ ; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2). Al riguardo: - nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata: - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali in tutto o in parte errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di particella catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea

rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita); - nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà: - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale senza ingenerare alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato (nel senso cioè che vi sia corrispondenza biunivoca tra l'originario identificativo catastale e le successive variazioni), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima (precisando le variazioni intervenute); - se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica delle p.lle), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso; - nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto

del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviano alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). Nel caso in cui i manufatti pignorati debbano in parte, invadendole, su aree aliene non pignorate, l'esperto quantifichi le quote di proprietà in funzione dell'estensione del volume dell'edificio sui rispettivi terreni ed evidenzi, altresì, le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali le porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompanatura o altro) all'uopo occorrenti. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità. Segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali. Indichi, altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). Nella

formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

**QUESITO n. 2:**

Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima. L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà



alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto).

Lo scrivente, dopo aver preso visione della documentazione. La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALL.A alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2). L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento. L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

**Quesito 2.1: Regime urbanistico-edilizio.**

	L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:	
	- l'epoca di realizzazione dell'immobile;	
	- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ;	
	- eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.); -	
	la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.	
	Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati. Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.	
	Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo). Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato. A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi	
		10

desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città). In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967. Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un'autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo). Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo. Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione. Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto. Al riguardo,

ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto: - deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto; - nel caso di riscontrate difformità: - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima; - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato. In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue: anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando: - il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

- lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
- i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
- la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità); in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre –

ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve: - determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

- chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

- verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

- concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l’aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l’esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell’aggiudicatario). Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, l’esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell’immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per la remissione in pristino del bene con eliminazione delle parti abusive non sanabili (se risulti l’intero fabbricato abusivo non sanabile, si stimi il valore dell’area di sedime al netto dei costi per l’abbattimento dell’immobile). Infine, l’esperto deve verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica. Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l’esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell’esecuzione per l’emissione del provvedimento di cui all’art. 213 c.p.c. Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l’esperto deve verificare se l’immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (allo stato l’acquisizione dell’APE non è prescritta dalla normativa regionale per le vendite forzate, dunque l’esperto stimatore è esonerato da detto adempimento). Per i terreni pignorati, acquisito il C.D.U. aggiornato all’attualità (ove prescritto), deve

essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato. La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c:

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra); - il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)

- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

**Quesito n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.**

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere: 1. lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode); 2. 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; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);

3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 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;

4. 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, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

**Quesito n. 4: Nel caso di immobile pignorato pro quota**

Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a pignoramento pro quota, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti: - verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi - per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù - da indicare ai fini della valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale; - proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

**PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

Sommario



	Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.	
	Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.	
	Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità degli stessi e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5-10%	
	* * *	
	<b>SEZ I CONTROLLO PRELIMINARE</b>	
	<b>Dati di pignoramento</b>	
	Con atto di pignoramento del 28/01/2023 rep. 1592 trascritto in data 22/02/2023 ai n. 4828/3475 presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena sono stati pignorati i seguenti beni censiti in Comune di Soliera, Catasto Fabbricati di Soliera, al Fg. 47, Part. 154, Sub. 287, Cat. A10, vani 3, Totale 94 m <sup>2</sup> , rendita € 712,71, Via Modena – Carpi, Piano 1	
	A favore di <b>Omissis</b>	
	Contro <b>Omissis</b>	
	* * *	
	<b>Consistenza ed ubicazione degli immobili</b>	
		19

	Comune di Soliera, Catasto Fabbricati di Soliera, al Fg. 47, Part. 154, Sub. 287,	
	Cat. A10, vani 3, Totale 94 m <sup>2</sup> , rendita € 712,71, Via Modena– Carpi, n152 Piano	
	1	
	* * *	
	<b>Identificazione catastale</b>	
	I beni oggetto di stima, risultano così identificati:	
	Comune di Soliera, Catasto Fabbricati di Soliera, al Fg. 47, Part. 154, Sub. 287,	
	Cat. A10, vani 3, Totale 94 m <sup>2</sup> , rendita € 712,71, Via Modena – Carpi, Piano 1	
	<b>Proprietà</b>	
	Omissis	
	* * *	
	<b>Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato</b>	
	I beni pignorati corrispondono all’identificazione catastale.	
	* * *	
	<b>Esistenza di parti comuni o servitù</b>	
	Si riporta quanto indicato nella certificazione notarile da cui risulta che “	
	quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui	
	attualmente si trova, ben noto alle parti, così e come la società venditrice lo	
	possiede ed ha il diritto di possederlo, con tutti gli annessi e connessi, adia-	
	cenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive a corpo	
	tutto incluso e con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti e servizi	
	comuni come per legge e per il regolamento di condominio e relative tabelle	
	millesimali, che sono stati approvati nella prima assemblea del condominio.	
	Nella vendita e nel prezzo di cui sopra sono compresi i diritti proporzionali di	
		20

comproprietà condominiale sull'area coperta e scoperta del fabbricato, le fondazioni, i muri maestri, i vani di suo comune e su quant'altro che di fatto o di diritto, rappresenti un ente condominiale comune, anche ai sensi dell'art. 1117 c.c. e degli elaborati planimetrici relativi all'intero complesso, ed in particolare: - l'area cortiliva identificata con il mappale 154, subalterno 1 ed il vano scala, identificato con il mappale 154 subalterno 12, sono comuni a tutte le unità immobiliari dell'intero complesso edilizio; - la rampa di accesso all'interrato e la corsia di manovra identificate con il mappale 154 subalterno 11, contrariamente a quanto risulta dall'elaborato planimetrico, sono comuni ai posti auto all'interrato e di cui al mappale 154 subalterni dal 95 al 141 compresi; il corridoio posto al piano primo identificato con il mappale 154 subalterno 27, è comune ai locali ad uso ufficio posti al piano primo ed indentificati con il mappale 154 subalterni dal 28 al 34 compresi; - l'atrio di ingresso al piano interrato, identificato con il mappale 154 subalterno 94, è comune alle unità immobiliari poste al piano interrato e di cui al mappale 154 subalterni dal 35 al 93 compresi e dal 95 al 141 compresi; - la corsia all'interrato, identificata con il mappale 154, subalterni dal 103 al 119 compresi e dal 131 al 136 compresi. Resta espressamente convenuto tra le parti, quanto segue: - I tratti di area cortiliva adibiti a verde, strade e parcheggi, identificati con i mappali 154 subalterni 2 e 3 e 157, dovranno essere ceduti al Comune di Soliera, quale opere di urbanizzazione primaria, senza dovere alcun compenso a chicchessia e pertanto gli stessi restano di proprietà della società, parte utilizzatrice, avranno diritto di passaggio a pieri e con ogni mezzo, per accedere e recedere alla Via Modena Carpi, dalla loro proprietà e ciò fino a che gli stessi verranno presi in carico dall'amministrazione comunale. Si da atto che la società Marchi

Hotel s.r.l. ha diritto di mantenere l'apertura carraia e pedonale, attraverso il cancello esistente lungo il confine con la sua proprietà e di cui al mappale 122 del foglio 47, per accedere e recedere alla stessa proprietà. Il locale cabina Enel insistente sull'area cortiliva e di cui al mappale 154 subalterno 9, verrà ceduto all'Enel, senza dover alcun compenso a chicchessia. Le parti si danno reciprocamente atto che per il terreno sui cui insiste il complesso edilizio in oggetto di cui la porzione immobiliare in oggetto è parte, è stata stipulata convenzione di piano particolareggiato di iniziativa privata, stipulata tra la dante causa della società venditrice ed il Comune di Soliera giusta atto a mio rogito in data 26 marzo 1997 rep. N. 127.576/19166, registrata a Carpi il 7 aprile 1997, rep. n. 308 e trascritta a Modena il 2 maggio 1997 al n. 5.781 particolare. La società acquirente e la società utilizzatrice dichiarano di essere a conoscenza, accettandoli, di tutti i patti e clausole, nonché vincoli urbanistici di cui alla predetta convenzione e che qui si abbiamo per integralmente riportati e trascritti. In particolare si da atto che il terreno sui cui insiste il compresso in oggetto, è gravato dalle servitù perpetue e inamovibili a favore dell'amministrazione comunale di Soliera, degli elettrodotti, gasdotti e acquedotti che interessano l'area di intervento come opere di urbanizzazione primaria e che per ragioni tecniche attraversino le proprietà private; pertanto la società utilizzatrice, per se ed aventi causa, si impegna a mettere a disposizione delle aziende erogatrici di servizi, un locale per allestimento di cabine.

\* \* \*

#### **Provenienza del bene**

Sulla base di quanto evidenziato dalla relazione notarile alla società **Omissis** l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 23/12/2009 rep. 212520/47407,

	Notaio Porfiri Antonio, sede di Cesena, trascritto il 13/01/20132 n. 912/510 da	
	potere di <b>Omissis</b> Alla società venditrice l'immobile era pervenuto giusta atto di	
	compravendita del 10/10/2001 per. 166621 notaio Fiori Aldo sede di Carpi, tra-	
	scirto il 23/10/2001 per. 27053/18125 da poter di Marchi Invest s.r.l. sede di So-	
	liera (MO) c.f. 02023870369	
	* * *	
	<b>Atti pregiudizievoli</b>	
	Iscrizione n. 16477/22090 del 13/07/2012 per ipoteca volontaria a garanzia di mu-	
	tuo fondiario del 11/07/2012 rep. 34361/10256 notaio Rizzi Andrea, sede di Bo-	
	logna,	
	a favore di <b>Omissis</b> capitale euro 60.000,00 totale di € 120.000,00, durata 10 anni	
	Trascrizione n. 4828/3475 del 22/02/2023 verbale di pignoramento di immobili	
	del 28/01/2023 notificato dall'Uff. Giud. Di Modena rep. 424 <b>Omissis</b>	
	* * *	
	<b>Regime fiscale</b>	
	La vendita del bene avviene da società. Si tratta di immobile strumentale. In via	
	di principio, esenti da IVA, escluse quelle effettuate dalle imprese costruttrici o	
	ristrutturatrici entro 5 anni dalla ultimazione della costruzione o dell'intervento.	
	* * *	
	<b>SEZIONE II QUESITI</b>	
	<b>Quesiti n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni</b>	
	<b>componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1,</b>	
	<b>LOTTO 2...)</b>	
	LOTTO 1	
		23

	Si tratta di ufficio posto al primo piano di complesso commerciale che ha circa	
	30 anni. Le parti comuni di accesso all'unità in oggetto presentano pavimenta-	
	zione in gran parte ammalorata. All'ufficio si può accedere sia tramite scala che	
	ascensore. La pavimentazione interna è in gres. Il riscaldamento è autonomo	
	con caldaia a gas. E munito di aria condizionata. L'acqua calda è prodotta con	
	un piccolo boiler. E dotato di un terrazzo praticabile, che è stato oggetto di in-	
	tervento di manutenzione straordinaria stando a quanto riferito dalla proprietà.	
	La cosa è comprovata dalla mancanza del pietrame di protezione che è invece	
	presente in quello adiacente. I serramenti sono in metallo con vetrocamera	
	Si riportano di seguito le misure commerciali indicative desunte dallo stato le-	
	gittimato e/o dalle planimetrie catastali che come da consuetudine prevedono la	
	computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino	
	ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri di confine con altre proprietà	
	in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze	
	sono state computate come da usi e consuetudini	
	Superficie commerciale	
	Ufficio	m <sup>2</sup> 87
	Terrazzo	m <sup>2</sup> 16
	Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici indicative nette	
	dei singoli locali così come desunte dagli elaborati progettuali reperiti.	
	Superficie netta vani	m <sup>2</sup>
	Ufficio	m <sup>2</sup> 68,10
	Bagno	m <sup>2</sup> 5,40
	Terrazzo	m <sup>2</sup> 73,50
	24	



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. Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

\* \* \*

### **Quesito 2.1 Regime urbanistico ed edilizio**

1. Si tratta di complesso commerciale edificato in forza di concessione n. 8459 del 24/11/1998 relativo all'esecuzione di piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "La piazza dell'Appalto"
2. In data 22/07/2000 con prot. 1225/00 è stata presentata DIA relativa al complesso immobiliare in oggetto.
3. In data 12/06/2001 è stato oggetto di rilascio di certificato di agibilità con p.g. 18939/2000
4. In data 08/02/2013 con p.g. 43/2013 è stata presentata DIA per interventi di manutenzione straordinaria volti al consolidamento strutturale post sisma
5. In data 02/12/2016 con p.g. 1855/2016 e p.s. 390/2016 è stata presentata SCIA avente ad oggetto regolarizzazione degli interventi di cui alla precedente DIA. Sulla base del sopralluogo condotto a parere dello scrivente non vi sono elementi urbanistici che possano compromettere la libera commerciabilità del bene, considerando anche per l'immobile che vi è stato il rilascio del certificato di agibilità.

**Quesito N. 3 Stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione**

3.1 Stato di possesso. L'immobile è nella disponibilità degli esecutati.

3.2 Costi di gestione e condominio. Le spese di gestione per tutto il 2024 ammontano ad € . 535,59+IVA. Non sono stati deliberati ulteriori lavori

3.3 Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... sulla base del sopralluogo rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella Sez. I: Controllo preliminare della presente relazione.

3.4 Stima del canone di locazione. Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets. Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile, la somma annua pari a:  
Canone annuo € . 7.200,00 Euro Settemiladuecento/00.

\* \* \*

**QUESITO n. 4: nel caso di immobile pignorato pro quota**

L'immobile è stato pignorato per intero.

\* \* \*

**STIMA DEI BENI**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, e le indicazioni di prezzo date dalle rilevazioni OMI per il 1 semestre 2023 per la zona di Soliera 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 tec-	
	nici del settore. Il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto	
	rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari	
	a:	
	- €. 1000,00/mq di SC	
	valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello	
	stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue:	
	Valutazione parziale lotto	103.000,00
	A detrarre, 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene ve-	
	duto	-10.300,00
	Valore parziale	92.700,00
	<b>Valore finale lotto</b>	<b>92.000,00</b>
	* * *	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto	
	si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto	
	necessario.	
	Con Osservanza	
	1) Planimetria catastale	
	2) Fotografie raffiguranti quanto reperito in sede di accesso agli atti.	
		27