

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 259/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

-----, **creditore procedente** (Avv. -----)

CONTRO:

----- e -----, **debitori esecutati**

* * *

NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO

In data 08/04/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Roberta Vaccaro ha emanato il provvedimento di nomina dello scrivente Ing. Alessio Catellani per la stima dei beni pignorati. Lo scrivente ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento in data 16/04/2024 tramite PCT.

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari di seguito elencate in ragione dell'atto di pignoramento reg. gen. 23583, reg. part. 32402 del 25/10/2023. Trattasi di un appartamento al piano terra con giardino privato, abitazione di tipo civile, dotato di autorimessa al piano interrato siti in un condominio ad uso residenziale.

I beni, di cui i due esecutati detengono la **proprietà per il 50% (1/2)** ciascuno in regime di comunione dei beni, sono ubicati in via Mincio SNC cap 41042 a

1 / 12

Firmato Da: ALESSIO CATELLANI | Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 | Serial#: 163642d



Fiorano Modenese (MO) e sono distinti al Catasto come segue:

- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 4, Foglio: 20, Particella: 733, Subalterno: 3
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Corte esclusiva - Foglio 20, Particella 732, Subalterno 54 graffato alla particella 733, subalterno 3 (appartamento)
- Piano: S1, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - Classe 6, Foglio: 20, Particella: 732, Subalterno: 15

* * *

REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio reso dagli uffici del Comune di Napoli in data 10/04/2024, risulta che lo Stato Civile degli eseguiti è: **coniugato/a**.

* * *

VALUTAZIONE DOCUMENTALE PRELIMINARE

La documentazione depositata dal creditore precedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott.ssa Laura Rolando redatto in data 22/11/2023 riportante verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento, nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:
 - le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Fabbricati di Fiorano Modenese (MO) al foglio 20, particella 733, subalterno 3 (appartamento) graffata alla particella 732, subalterno



54 (corte esclusiva); foglio 20, particella 732, subalterno 15 (autorimessa);

- la proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta agli esecutati, in ragione del 50% ciascuno ed in regime di Comunione Legale, da -----
----- per atto di compravendita a rogito del Notaio Dallari Giulio in data 22/02/2011 Rep. n. 118397/36024, trascritto il 09/03/2011 ai nn. 6843/4339. La proprietà dei beni in oggetto è pervenuta alla suddetta -----, in ragione del 100%, dal Sig. -
----- e dalla Sig.ra ----- e dal Sig. ----- e dalla Sig.ra ----- per atto di compravendita a rogito del Notaio Malaguti Giuseppe in data 18/03/2008 Rep. n. 109270/21133 trascritto il 10/04/2008 ai nn. 10931/7090. La proprietà dei beni in oggetto è pervenuta ai suddetti Sig. ----- e Sig.ra ----- ed al Sig. ----- e Sig.ra -----, in ragione del 25% ciascuno, dal Sig. ----- per atto di compravendita a rogito del Notaio Fontana Luigi in data 21/09/1971 Rep. n. 22241/6672 trascritto il 01/10/1971 ai nn. 11988/9305.
- nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità: ISCRIZIONE del 09/03/2011, Registro Particolare 1292 Registro Generale 6844, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Dallari Giulio Repertorio 118398/36025 del 22/02/2011 a favore di ----- contro ----- e ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di Comunione Legale; TRASCRIZIONE del 07/11/2023, Registro Generale 32402 Registro



Particolare 23583, verbale di pignoramento Repertorio 7096/2023 del
25/10/2023 a favore di ----- contro ----- e -----
----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

- Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli
esecutati reso dagli uffici del Comune di Napoli in data 10/04/2024.

b) Il creditore precedente non ha depositato gli estratti catastali completi.

Si conferma la corrispondenza fra l'identificazione catastale di cui all'atto di
pignoramento e quella attuale.

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni immobiliari in oggetto sono ubicati nel Comune di Fiorano Modenese
(MO) in un comparto a vocazione prevalentemente residenziale, adiacente ad un
campo sportivo e ad un parco pubblico.

Trattasi di edificio plurifamiliare residenziale di numero nove unità abitative più
relative pertinenze e locali comuni.

L'immobile è costituito da quattro piani fuori terra: piano terra, piano primo,
piano secondo e sottotetto; a questi si aggiunge il piano sottostrada con le
autorimesse.

La proprietà confina a nord con via Mincio e un parcheggio privato riservato ai
condomini, ad est e sud con dei condomini a prevalente uso residenziale e ad
ovest con un circolo sportivo.

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - SUB. 54

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Fiorano
Modenese in categoria A/2 - Abitazione di tipo civile - al Foglio 20, Particella

4 / 12

Firmato Da: ALESSIO CATELLANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 163642d



733, Subalterno 3 graffata al Foglio 20, Particella 732, Subalterno 54 - giardino esclusivo.

La proprietà in esame è composta da un appartamento al piano terra con giardino privato posto in un edificio condominiale ad uso residenziale. L'unità ha accesso dall'ingresso condominiale collocato sul lato nord nel quale è presente sia il vano scala sia l'ascensore; è presente inoltre un accesso autonomo tramite il giardino privato.

Il condominio ha accesso da via Mincio tramite l'area privata adibita ad uso di parcheggi condominiali.

La struttura portante è di tipo a telaio in conglomerato cementizio armato gettato in opera con tamponamenti in muratura e solai di piano in laterocemento eccetto il solaio dell'interrato che è in lastre prefabbricate tipo predalles. Le strutture portanti sono recenti e si presentano in ottimo stato di conservazione.

L'appartamento presenta una pianta rettangolare di dimensioni interne circa 12,10 x 4,30 m ed altezza interna di circa 2,70 m; l'esposizione è a sud ed ovest. L'unità si compone di numero tre locali a cui si aggiungono il disimpegno ed il bagno; sono inoltre presenti il giardino privato ed un portico.

Gli infissi dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e zanzariere; si presentano in buono stato di conservazione. Gli oscuranti sono costituiti da scuri in legno che si presentano in buono stato di conservazione. Sono inoltre presenti le inferriate.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato, mentre quella d'ingresso è una porta blindata. Sono tutte in buono stato di conservazione.

Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle ceramiche così come il rivestimento a parete



nel bagno e nell'angolo cottura.

L'impianto elettrico sottotraccia è recente e rispetta le norme attuali così come quello idrotermosanitario; si allegano le certificazioni degli impianti ottenute tramite accesso agli atti presso gli Uffici del Comune. L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia a condensazione. È presente l'impianto di climatizzazione a split. L'angolo cottura presenta fornelli a gas.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Appartamento	3	51,2	1,00	51,2	Sud e Ovest	Ottimo
sogg. - cucina		17,4	1,00	17,4	Sud	Ottimo
bagno		4,6	1,00	4,6	Sud	Ottimo
disimpegno		5,7	1,00	5,7	-	Ottimo
camera		14,3	1,00	14,3	Sud e Ovest	Ottimo
camera		9,2	1,00	9,2	Sud	Ottimo
portico		2,6	0,30	0,8	Sud	Ottimo
Area esterna	54	104,0	0,10	10,4	Sud e Ovest	Ottimo
Totale		157,8		62,4		

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA - SUB. 15

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - al Foglio 20, Particella 732, Subalterno 15.

Trattasi di autorimessa sita al piano primo sottoterra dell'edificio già descritto al capitolo precedente. Il piano interrato è raggiungibile tramite una rampa con accesso diretto da via Mincio che conduce al portone sezionale. Quest'ultimo è dotata di una porta di emergenza con maniglione antipanico. L'autorimessa in esame è dotata di un proprio basculante in lamiera metallica; è presente, sulla parete perimetrale posta a nord, una finestra in alluminio apribile, in buono stato di conservazione. L'autorimessa ha pianta rettangolare di dimensioni interne



circa 5,25 x 2,85 m ed altezza interna di circa. 2,50 m. La pavimentazione è in cemento; la parete perimetrale di fondo è intonacata e tinteggiata come il solaio ma entrambi mostrano segni di umidità in prossimità dell'infisso. Le pareti di divisione dalle altre autorimesse rimangono in blocchi forati di cemento a vista. È presente l'impianto elettrico ed un punto acqua ma non è presente lo scarico delle acque.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Autorimessa	15	14,7	1,00	14,7	Nord	Normale
Totale		14,7		14,7		

* * *

ACCESSO AI BENI

L'accesso agli immobili è stato effettuato dal sottoscritto in data 04/07/2024 alla presenza del custode giudiziario, Istituto vendite Giudiziarie di Modena, e della madre dell'esecutato, residente e domiciliata nell'immobile in forza di comodato d'uso non registrato.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 16/05/2024, richiesta Prot. N. 119/2024 del 26/04/2024, da cui risulta quanto segue: l'edificio è stato costruito successivamente al 01/09/1967; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono (si veda Allegato C1):

- PdC: Prot. N. 491/2006 del 05/12/2007
- DIA: Prot. N. 257/2010 P.G. 12811 del 30/09/2010

Alla luce delle verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si dichiara che

7 / 12

Firmato Da: ALESSIO CATELLANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 163642d



la proprietà:

- **è conforme**, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati
- lo stato di fatto rilevato è **coerente** con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni come riportati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e confermati dall'ispezione ipotecaria allegata (allegato D):

- a) iscrizione del 09/03/2011 - registro particolare 1292 registro generale 6844 repertorio 118398/36025 del 22/02/2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- b) trascrizione del 07/11/2023 - registro particolare 23583 registro generale 32402 repertorio 7096/2023 del 25/10/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Sulle proprietà, da certificato notarile, non risultano gravare censo, livello o uso civico.

* * *

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Le unità oggetto della presente relazione risultano occupate dalla madre dell'esecutato sig. ----- con figlio maggiorenne.

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della tipologia degli immobili pignorati, si è proceduto alla stima del compendio in un unico lotto di vendita; frazionamento e separazione in natura

8 / 12

Firmato Da: ALESSIO CATELLANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 163642d



dei beni non sarebbero funzionali alla vendita.

Il **lotto unico** è così individuato:

- Piano: S1, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - Foglio: 20, Particella: 732, Sub: 15.
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 4, Foglio: 20, Particella: 733, Subalterno: 3
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Corte esclusiva – Foglio 20, Particella 732, Subalterno 54 graffata alla particella 733, subalterno 3

* * *

SPESE CONDOMINIALI

La proprietà fa parte di un condominio che risulta amministrato da uno studio specializzato. È stata effettuata richiesta della documentazione economica relativa alla proprietà in oggetto (si veda Allegato F) da cui risulta che le spese di gestione ordinaria siano circa pari a 620 €/anno. Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio risulta un insoluto complessivo pari a 1'048,10 €.

* * *

STIMA DEL COMPENDIO

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore di mercato al metro quadro basandosi sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona in oggetto, la rilevazione dei prezzi è aggiornata al secondo semestre del 2023.

9 / 12

Firmato Da: ALESSIO CATELLANI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 163642d



Per le abitazioni civili in ottimo stato di conservazione site nella zona centrale di Fiorano Modenese, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 1700,00 €/mq ed i 2550,00 €/mq e per le abitazioni civile in normale stato di conservazione fra i 1150,00 €/mq ed 1700,00 €/mq; per le autorimesse in normale stato di conservazione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 640,00 €/mq ed i 930,00 €/mq.

In ragione dello stato attuale degli immobili in oggetto descritti nella presente relazione, si assume un valore unitario pari a 1700,00 €/mq per l'appartamento e di 750,00 €/mq per l'autorimessa.

Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; la tabella seguente riporta la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo:

Lotto unico	Sub.	Cat.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
Appartamento	3	A/2	61,7	1,00	61,7	1700,00	104.890,00 €
portico		A/2	2,6	0,30	0,8	1700,00	1.320,90 €
Area esterna	54	-	104,0	0,10	10,4	1700,00	17.680,00 €
Autorimessa	15	C/6	16,2	1,00	16,2	750,00	12.150,00 €
Totale:					89,1 mq		136.040,90 €

La superficie commerciale complessiva del lotto unico risulta pari a 89,1 mq. Il valore di stima ammonta a 136'040,90 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 122'436,81 € (136'040,90 € * 0,1). Si sottraggono poi i costi per le spese condominiali insolute pari a circa 1'048,10 € ottenendo il prezzo di stima dell'intero lotto unico oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura:

€ 121'500,00 (centoventunomilacinquecento/00)

Si ricorda che gli **esecutati detengono la piena proprietà** dei beni oggetto



della presente relazione, nelle quote di 1/2 ciascuno.

L'immobile è di natura residenziale in possesso di persona fisica pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA secondo il DPR 633/1972 e s.m.i..

Sarà necessario corrispondere l'imposta di registro, pari al 9,0%, secondo il DPR 131/1986 e s.m.i.; nel caso in cui la proprietà sia acquistata come prima casa, l'imposta di registro è ridotta al 2,0%.

Non si dispone di uno storico dei costi di manutenzione e gestione della proprietà pertanto questi vengono stimati, sulla base della consuetudine, pari all'1,0% annuo del valore di mercato, ovvero circa 1400,00 €/anno per il lotto unico a cui si sommano le spese condominiali riportate in precedenza, pari a circa 620,00 €/anno.

Il canone di locazione stimato tramite i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare risulta pari a 550,00 €/mese per l'intera proprietà oggetto della presente relazione.



* * *

ALLEGATI

- A) Perizia senza nomi
- A1) Prospetto sintetico per ciascun lotto
- B) Documentazione fotografica
- C) Estratti catastali
- C1) Precedenti edilizi
- D) Ispezione ipotecaria
- E) Sintesi descrittiva per ciascun lotto
- F) Documentazione economica condominiale

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 27/08/2024

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

12 / 12

Firmato Da: ALESSIO CATELLANI | Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 | Serial#: 163642d

