

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - REDAZIONE PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.243/2020 RGE (E 40/2021 RGE, RIUNITE)

CONTRO:

\*\*\*\*\*

- CRED. PROCEDENTE:
- AVVOCATO:
- GIUDICE E.: DOTT.SSA ROBERTA VACCARO
- ESPERTO STIMATORE: ING. GIANCARLO BOSCHETTI
- DATA ACCETTAZIONE INCARICO: 20/04/2022 (NOMINA: 14/04/2022)
- TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA: 15/08/2022

\*\*\*\*\*

L'Ill.mo Giudice Delegato delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Roberta Vaccaro, con provvedimento del 14 aprile 2022, nominava esperto stimatore nella succitata procedura lo scrivente Ing. Giancarlo Boschetti, libero professionista con studio in Modena, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena.

Lo scrivente accettava l'incarico, prestando giuramento, il giorno 20 aprile 2022, con deposito telematico.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI STIMA

### SEZ. I - CONTROLLO PRELIMINARE

- Non risultano pignoramenti precedenti (come attestato da certificazione notarile del 12/11/2020);
- catastalmente i beni pignorati risultano correttamente individuati, con perfetta identità tra quanto descritto in atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione;
- tutti gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena;
- ai sensi art.567 comma 2 c.p.c. la documentazione è completa;
- acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità;
- passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento: gli immobili risultano di piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2, cui pervennero per atto notaio Smeraldi in data 29/08/2008, rep. n.96438/35813, trascritto a Modena il 05/09/2008 all'art.17069; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta;
- elenco completo iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: si veda la certificazione notarile prodotta;
- gli immobili risultano in comproprietà al 50% con  
non esecutato (si veda la certificazione notarile prodotta).

Rilevata l'assenza di fattori ostativi, preso atto che i beni

pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità dell'esecutato, si è proceduto ad effettuare un accesso all'immobile congiuntamente con il custode giudiziario.

## **SEZ. II - QUESITI**

### **QUESITO N.1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto a Modena in data 11/11/2020 all'art. 19195, venivano pignorati i seguenti beni, ubicati in Comune di Guiglia, Via Santo Stefano n.573, consistenti in:

1. quota di 1/2 della piena proprietà indivisa di appartamento ai piani primo sottostrada e terra in fabbricato indipendente, CF Fg.7 mapp.73 sub.4;
2. quota di 1/2 della piena proprietà indivisa di appartamento al piano primo nello stesso fabbricato, CF Fg.7 mapp.73 sub.5;
3. quota di 1/2 della piena proprietà indivisa di autorimessa al piano primo sottostrada nello stesso fabbricato, CF Fg.7 mapp.73 sub.1.

I diritti reali precisati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

DEBITORE\_ESECUTATO:

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO: il debitore

non è coniugato.

EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ: gli immobili pignorati non sono interessati da procedure di espropriazione.

**QUESITO N.2: DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI**

**CIASCUN LOTTO, CON NUMERAZIONE PROGRESSIVA E STIMA.**

Si ritiene che, per le caratteristiche degli immobili pignorati, questi debbano essere posti in vendita in un unico lotto.

**LOTTO UNICO**

DESCRIZIONE SOMMARIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- immobile (appartamento) sito in Guiglia, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 7, Particella 73 sub.4**, Via Santo Stefano n.573, P.S1-T, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie catastale totale mq 154, Superficie catastale escluse aree scoperte mq 143, Rendita catastale € 777,27, di Proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/2;
- immobile (appartamento) sito in Guiglia, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 7, Particella 73 sub.5**, Via Santo Stefano n.573, P.1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale mq 124, Superficie catastale escluse aree scoperte mq 119, Rendita catastale € 666,23, di Proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/2;

- immobile (garage) sito in Guiglia, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 7, Particella 73 sub.1**, Via Santo Stefano n.573, P.S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq 59, Superficie catastale mq 69, Rendita catastale € 97,51, di Proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/2;
- B.C.N.C, Foglio 7, Particella 73 sub.3, P.T, area comune a tutti i subalterni;
- B.C.N.C, Foglio 7, Particella 73 sub.6, P.S1-T-1, ingresso, scala, vano scala, comuni ai sub. 4 e 5.

L'area comune ha accesso sia dalla Via Santo Stefano che dalla Via Cristoforo Colombo. Sono presenti 2 posti auto (di cui uno coperto) per ciascuno dei due appartamenti.

Gli immobili sopra elencati sono inseriti in un contesto a destinazione residenziale, in zona caratterizzata in prevalenza da fabbricati indipendenti con verde pertinenziale, facente parte della zona OMI B2/ Centrale/ Capoluogo - Centro urbano, confinante in buona parte con la zona OMI R1 Extraurbana/ Agricola. Non sono presenti servizi.

CONFINI:

l'area cortiliva, mapp.73 sub.3, area comune a tutti i subalterni, confina:

- con ragioni mapp.64 e la Via Cristoforo Colombo sul lato nord/nord-ovest, salvo altri;
- con ragioni mapp.72, sul lato nord/nord-est, s.a.;

- con ragioni mapp.75, sul lato sud/sud-est, s.a.;
- con la via Santo Stefano, sul lato sud-est, s.a.;
- con ragioni mapp.76, sul lato sud-ovest, s.a.;

DESCRIZIONE ANALITICA:

- Descrizione analitica dell'appartamento ai piani primo sottostrada e terra (mapp.73 sub.4):

l'appartamento, è composto: al piano primo sottostrada, di altezza interna utile di m 2,7 circa, da disimpegno, cantina e locale centrale termica; al piano terra, di altezza interna utile di m 2,8 circa, da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni (si vedano i dettagli nella tabella che segue e la documentazione fotografica);

- Descrizione analitica dell'appartamento al piano primo sottotetto (mapp.73 sub.5):

l'appartamento, di altezza interna utile variabile e mediamente compresa tra m 2,7 e m 2,9 m circa, è composto da: disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, bagno, disimpegno, camera con balcone e bagno, camera con cabina armadi, balcone e loggia (si vedano i dettagli nella tabella che segue e la documentazione fotografica);

- Descrizione analitica dell'autorimessa al piano primo sottostrada (mapp.73 sub.1):

l'autorimessa, con portico esterno, attrezzata a taverna con angolo cottura e lavanderia, ha pavimento in ceramica,

portone in legno e vetro, finestre in legno, soffitto e pareti intonacati, prese e scarichi idrici, punti luce (si veda la documentazione fotografica);  
 area cortiliva comune al p.t. (mapp.73 sub.3), comune a tutti i sub., in parte sistemata a verde e piantumata, in parte piazzale carrabile (si veda la documentazione fotografica).

<b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b>				
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	<input type="checkbox"/>	cemento armato		
	<input type="checkbox"/>	acciaio		
	<input checked="" type="checkbox"/>	muratura		
	<input type="checkbox"/>	prefabbricata		
	<input type="checkbox"/>	altro: .....		
COPERTURA	<input type="checkbox"/>	laterocemento		
	<input checked="" type="checkbox"/>	legno e tavelle		
	<input type="checkbox"/>	piana - a terrazza praticabile		
	<input type="checkbox"/>	piana - a terrazza non praticabile		
	<input checked="" type="checkbox"/>	tetto a falde inclinate con manto in tegole		
TAMPONATURE ESTERNE	<input type="checkbox"/>	muratura intonacata		
	<input checked="" type="checkbox"/>	muratura intonacata e tinteggiata		
	<input type="checkbox"/>	muratura faccia a vista		
	<input type="checkbox"/>	muratura con intercapedine isolante		
	<input type="checkbox"/>	pannelli prefabbricati		
	<input type="checkbox"/>	facciate continue in vetro e metallo		
	<input type="checkbox"/>	altro: .....		
PARETI INTERNE	<input type="checkbox"/>	muratura intonacata		
	<input checked="" type="checkbox"/>	muratura intonacata e tinteggiata		
	<input type="checkbox"/>	altro: .....		
SERRAMENTI ESTERNI	<input checked="" type="checkbox"/>	legno		
	<input type="checkbox"/>	metallo		
	<input type="checkbox"/>	vetri semplici		
	<input checked="" type="checkbox"/>	vetro camera		
	<input checked="" type="checkbox"/>	altro: zanzariere		
PORTE INTERNE	porte di ingresso		porte interne	
	<input type="checkbox"/>	legno massiccio (noce)	<input type="checkbox"/>	legno
	<input type="checkbox"/>	legno tamburato	<input checked="" type="checkbox"/>	legno tamburato
	<input type="checkbox"/>	metallo	<input type="checkbox"/>	metallo

	<input checked="" type="checkbox"/>	blindato		altro: legno e vetro.....
		altro: .....		
PAVIMENTI INTERNI	zona giorno		zona notte	
	<input checked="" type="checkbox"/>	piastrelle in ceramica (p. interrato e 1°)		bagni: piastrelle in ceramica
	<input checked="" type="checkbox"/>	marmo o pietra naturale (p.t.)		marmo o pietra naturale
		cotto		cotto
		marmette		marmette
		moquette o simili		moquette o simili
		parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	camere: parquet
		gomma o sintetici		gomma o sintetici
	altro: .....		altro: .....	
ALTRE INFORMAZIONI	opere di lattoneria in rame; presenza di .....; altro: .....			
<b>IMPIANTISTICA</b>				
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI (unico per tutti gli immobili)		NO
centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/>	gas		gasolio
autonomo	<input checked="" type="checkbox"/>	caldaia a metano marca Viessmann		gasolio
		corpi radianti: a pavimento		
IMPIANTO IDRO-SANITARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI		NO
		bagno con rivestimenti in ceramica completo delle normali e indispensabili apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie		
IMPIANTO ELETTRICO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI		NO
		del tipo sottotraccia		
CITOFONO / VIDEOCITOFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI		NO
TV / TV SATELLITARE	<input checked="" type="checkbox"/>	SI (NO satellitare)		NO
TELEFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI (predisposizione)		NO
ARIA CONDIZIONATA		SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
ASCENSORE (PRIVATO/CONDOMINIALE)		SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE		SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO

GRADO DI FINITURA COMPLESSIVA  lusso  ottimo  buono  medio  scarso  
GRADO MANUTENTIVO  ottimo  buono  medio  scarso  da ristruttur.

Gli impianti sono completi di certificazioni di conformità e rispondenti alle vigenti norme. Per informazioni relative a superfici ed esposizione di ciascun locale si vedano le

planimetrie allegate.

**QUESITO N.2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO.**

A seguito di richiesta di accesso agli atti, presso gli uffici comunali è stato possibile ricavare le informazioni di seguito elencate:

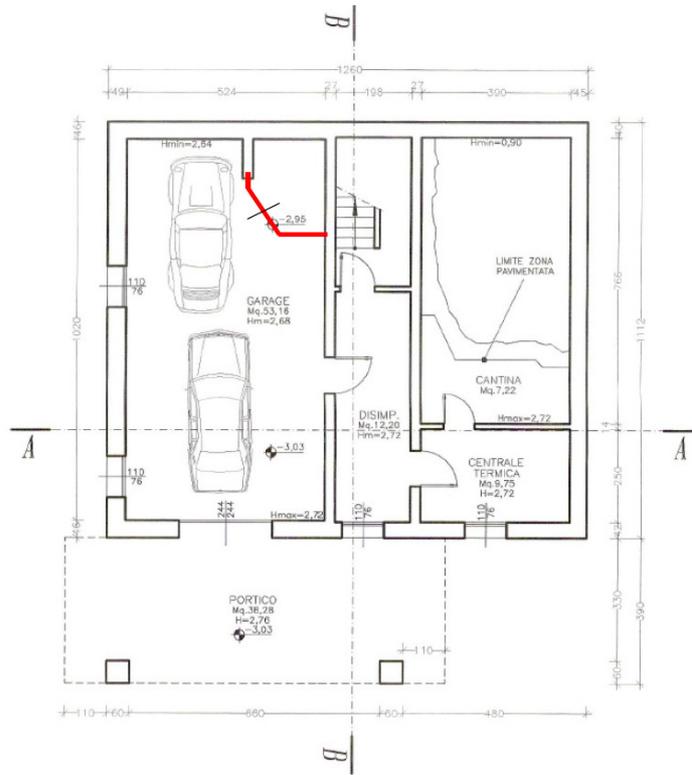
EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: la prima realizzazione risale al 1973-74; sono seguiti interventi di ampliamento e ristrutturazione, fino all'anno 2012.

ESTREMI DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI:

- Licenza di costruzione n.10 del 06/06/1973 (documento non rinvenuto nelle pratiche edilizie consultate ma richiamato nel successivo certificato di abitabilità del 23/12/1974);
- Concessione in sanatoria pos.268, prot. n.2400/86 del 28/10/2004;
- Autorizzazione di abitabilità in sanatoria
- D.I.A. n.118/2008, prot. n.7412 del 15/11/2008, per *Ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso civile abitazione;*
- SCIA S65/2012, prot. n.6048 del 07/12/2012, *Variante in corso d'opera alla ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione* (piante stato legittimato);
- Domanda di agibilità n.A019/2012 in data 11/12/2012, con risposta del Comune del 12/12/2012 (agibilità poi ottenuta per silenzio-assenso).

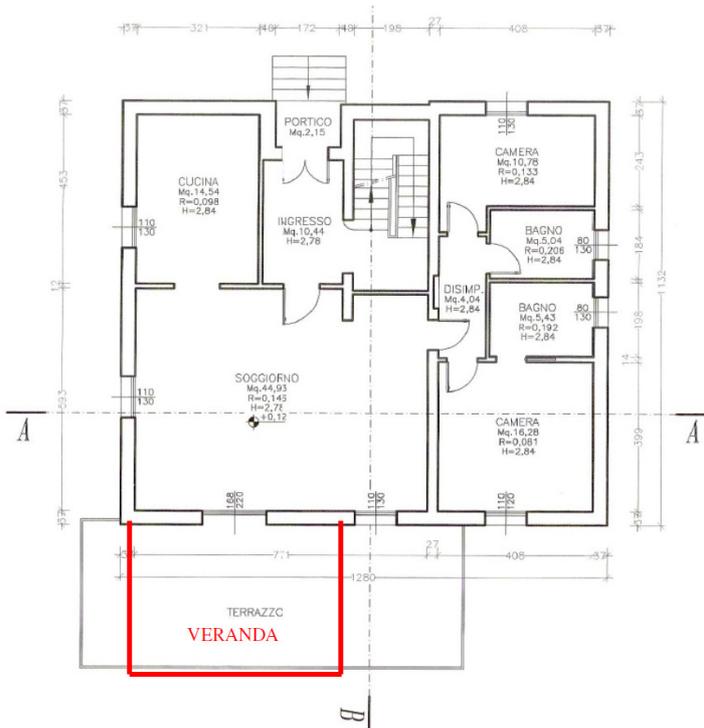
RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL  
PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO: la costruzione risulta sostanzialmente rispondente ai provvedimenti autorizzativi, ad eccezione di quanto di seguito segnalato. Con riferimento alle difformità rilevate, assunte le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, si ritiene possibile la sanatoria ordinaria ai sensi dell'art.36 DPR n.380/2001 e s.m.i. e L.R. n.23 del 21/10/2004 (i relativi costi sono riportati nella successiva tabella):

- presenza di una **parete in cartongesso nel locale autorimessa**, con apertura, a ricavare un vano lavanderia nell'angolo sud-est;
- parziale copertura del terrazzo al **piano terra**, completa di telaio dotato di vetrate, a ricavare una **veranda**, interventi realizzati senza titolo autorizzativo, come evidenziato in colore rosso nelle planimetrie che seguono (per ulteriori dettagli si veda la documentazione fotografica);
- presenza nell'area comune di una tettoia in legno e **tre piccole costruzioni in legno**, adibite a ricovero attrezzi e animali: la prima di queste, fino a un massimo di 8 mq di superficie chiusa (15 mq se aperta), si può considerare - *una tantum - edilizia libera*, mentre le successive vanno considerate pertinenze dell'abitazione e devono essere sanate (o demolite).



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

DIFFORMITA' RILEVATE AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



DIFFORMITA' RILEVATE AL PIANO TERRA

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

si riportano, per ciascun immobile appartenente al lotto, le superfici commerciali, calcolate secondo la consuetudine locale che prevede il computo di tutti i muri esterni, una metà di quelli di confine, un terzo di eventuali balconi e terrazzi, un quarto di soffitte e cantine, ricavate dagli elaborati catastali, conteggiando l'area cortiliva al 15% per i primi 25 mq e al 5% per i rimanenti mq:

- appartamento ai p.1° sottostrada e terra di mq commerciali 154 ca.;
- appartamento al p.1° di mq commerciali 124 ca.;
- autorimessa al p.1° sottostrada di mq commerciali 64 ca.;
- area cortiliva comune di complessivi mq 1990 ca. (1577 mq ca. a verde, 413 mq ca. pavimentata), corrispondenti a mq commerciali 102;

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, in particolare l'ubicazione, le caratteristiche di finitura, la vetustà e lo stato di conservazione, i prezzi correnti di mercato, le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (fonte: O.M.I. AdE 2° sem. 2021), adottando il metodo di stima comparativo, si può stimare il più probabile valore di mercato come di seguito sinteticamente riportato, sulla base dei conteggi riportati nella successiva tabella, in cui sono esplicitate le maggiorazioni e le riduzioni applicate per lo

stato conservativo del fabbricato, le irregolarità da sanare, la differenza degli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, l'assenza di garanzia per ulteriori vizi, lo stato di possesso, ecc.

Per il lotto unico considerato, si è valutato un incremento di euro 52.108,00 (5%) per l'ottimo stato di conservazione; i costi per sanare le irregolarità edilizie/urbanistiche, precedentemente descritte, possono stimarsi in 11.000 euro circa; l'abbattimento forfettario del valore di mercato per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali (5%) e l'assenza di garanzia per vizi occulti (5%) sono valutabili in complessivi euro 39.358,00.

fonte: OMI AdE - 2/2021

STATO CONSERVATIVO NORMALE			
	sup. comm. mq	prezzo €/mq	importo €
1) app. p.1° sottostr. e t. (sub.4 e parti comuni)	154,00	€ 1.250,00	€ 192.500,00
2) app. p.1° (sub.5 e parti comuni)	124,00	€ 1.250,00	€ 155.000,00
3) autorimessa p.1° sottostr. (sub.1 e parti comuni)	64,00	€ 720,00	€ 46.080,00
4) area cortiliva comune	102,00	€ 1.250,00	€ 127.500,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 521.080,00</b>

RIDUZIONI / INCREMENTI PERCENTUALI E TOTALI PREZZO UNITARIO PER:				
	stato conservativo		difformità edilizie/urbanistiche	
1)	+ 10%	€ 125,00	- 3%	-€ 37,50
2)	+ 10%	€ 125,00		-
3)	+ 10%	€ 72,00	- 3%	-€ 21,60
4)	+ 10%	€ 125,00	- 3%	-€ 37,50
differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.			assenza garanzia per vizi occulti	
1)	- 5%	-€ 62,50	- 5%	-€ 62,50
2)	- 5%	-€ 62,50	- 5%	-€ 62,50
3)	- 5%	-€ 36,00	- 5%	-€ 36,00

IMPORTI RIDUZIONI / INCREMENTI TOTALI PER:				
	stato conservativo		difformità edilizie/urbanistiche	
1)	€	19.250,00	-€	5.775,00
2)	€	15.500,00	€	-
3)	€	4.608,00	-€	1.382,40
4)	€	12.750,00	-€	3.825,00
	€	<u>52.108,00</u>	-€	<u>10.982,40</u>
differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.			assenza garanzia per ulteriori vizi	
1)	-€	9.625,00	-€	9.625,00
2)	-€	7.750,00	-€	7.750,00
3)	-€	2.304,00	-€	2.304,00
	-€	<u>19.679,00</u>	-€	<u>19.679,00</u>

RIEPILOGO RIDUZIONI / INCREMENTI			
	prezzi corretti €/mq	DIFF. TOTALI	
1) app. p. 1° (sub.5 e parti comuni)	€ 1.212,50	-€	5.775,00
2) app. p. 2° (sub.6 e parti comuni)	€ 1.250,00	€	-
3) locali deposito p.t. (sub.4 e parti comuni)	€ 698,40	-€	1.382,40
4) area cortiliva comune	€ 1.337,50	€	8.925,00
		€	<u>1.767,60</u>

STIMA IMMOBILI CON I PREZZI CORRETTI APPLICATI			
	sup. comm. mq	prezzo €/mq	importo €
1) app. p.1° sottostr. e t. (sub.4 e parti comuni)	154,00	€ 1.212,50	€ 186.725,00
2) app. p.1° (sub.5 e parti comuni)	124,00	€ 1.250,00	€ 155.000,00
3) autorimessa p.1° sottostr. (sub.1 e parti comuni)	64,00	€ 698,40	€ 44.697,60
4) area cortiliva comune	102,00	€ 1.337,50	€ 136.425,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 522.847,60</b>

RIEPILOGO STIMA (per l'intero):

➤ **Appartamento ai p.1° sottostrada e terra (mapp.73 sub.4):**

mq 154 x 1.212,50 €/mq = € 186.720,00.

➤ **Appartamento al p.1° (mapp.73 sub.5):**

mq 124 x 1.250,00 €/mq = € 155.000,00.

➤ **Autorimessa al p.1° sottostrada (mapp.73 sub.1):**

mq 64 x 698,40 €/mq = € 44.697,60.

➤ **Area cortiliva comune a tutti i sub. (mapp.74 sub.3):**

mq 102,00 x 1.337,50 €/mq = € 136.425,00.

TOTALE = € 522.847,60.

**VALORE FINALE DEL BENE = € 523.000,00 (stima per l'intero).**

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita dei beni pignorati (quota di 1/2) e non pignorati (restante quota di 1/2) in un unico lotto al prezzo base d'asta di **€ 523.000,00 (dicansi euro cinquecentoventitremila/00).**

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**QUESITO N.2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DI CIASCUN LOTTO**

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:**  
**LOTTO UNICO**

**ALL. AI**

**TRIBUNALE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ROBERTA VACCARO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 243/2020 E 40/2021 RGE RIUNITE**

**PROMOSSO DA:.....**

**CONTRO:.....**

**PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI**

quota di 1/2 della piena proprietà indivisa di: appartamento ai piani primo sottostrada e terra; appartamento al piano primo; autorimessa al piano primo sottostrada; area cortiliva comune; immobili tutti ricompresi nel fabbricato indipendente sito in **Comune di Guiglia**, Via Santo Stefano n.573.

In particolare (immobili riportati nel Catasto Fabbricati della Prov. di Modena, Comune di Guiglia):

- **appartamento di 154 mq ca., Fg.7 mapp.73, sub. 4**, composto: al p.1° sottostrada, da disimpegno, cantina e locale centrale termica; al p.t., da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni;
- **appartamento di 124 mq ca., Fg.7 mapp.73, sub.5**, al p.1° composto da: disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, bagno, disimpegno, camera con balcone e bagno, camera con cabina armadi, balcone e loggia;
- **autorimessa di 64 mq al p.1° sottostrada, Fg.7 mapp.73, sub.1;**
- **area cortiliva di 1990 mq ca. comune a tutti i sub.**

L'area cortiliva, Fg.7 mapp.73 sub.3, area comune a tutti i subalterni, confina:

- con ragioni mapp.64 sul lato nord/nord-ovest, salvo altri;
- con ragioni mapp.72, sul lato nord/nord-est, s.a.;
- con ragioni mapp.75, sul lato sud/sud-est, s.a.;
- con la via Santo Stefano, sul lato sud-est, s.a.;
- con ragioni mapp.76, sul lato sud-ovest, s.a.

Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente corrispondente alla consistenza catastale, salvo quanto di seguito riportato.

Sono presenti i necessari titoli abilitativi (da ultimo, SCIA S65/2012, prot. n.6048 del 07/12/2012, *Variante in corso d'opera alla ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione*), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, solo non corrispondente in ordine a: parete in cartongesso presente nel locale autorimessa, a ricavare un vano lavanderia; parziale copertura realizzata su parte del terrazzo al p.t. completa di telaio dotato di vetrate, a ricavare una veranda; presenza di tettoia e n.3 piccole costruzioni in legno nell'area cortiliva: i costi per la sanatoria (che a parere dell'esperto stimatore può essere ottenuta) o l'eventuale remissione in pristino, stimati in complessivi € 10.982,40, sono a carico dell'aggiudicatario e già detratti dal prezzo di stima.

**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:**

gli immobili risultano di piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2, cui pervennero per atto notaio Smeraldi in data 29/08/2008, rep. n.96438/35813, trascritto a Modena il 05/09/2008 all'art.17069; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

gli immobili sono occupati da persone (i due comproprietari) e cose.

**STIMA DEI BENI (per l'intero): PREZZO BASE D'ASTA € 523.000,00 (euro cinquecentotrentemila/00).**

**QUESITO N.3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI.**

STATO DI POSSESSO: in occasione del sopralluogo, effettuato in data 20/07/2022 alla presenza dell'esecutata e del geom. Federico Barbieri per il custode IVG, gli immobili si presentavano occupati da persone e cose.

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI:

gli immobili sono attualmente occupati da n.2 persone, l'esecutata e il comproprietario per la quota di 1/2 (come risulta anche dallo *stato di famiglia* acquisito dal custode).

SERVITÙ: sui beni pignorati non risultano gravanti servitù.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità (censo, livello, uso civico, ecc.);

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità.

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO: non essendo prevista la corresponsione di canoni di locazione, non si procede alla relativa stima.

**QUESITO N.4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.**

L'immobile è sottoposto a **pignoramento pro quota**, pari a 1/2 della piena proprietà indivisa, mentre la restante quota di 1/2 appartiene al comproprietario convivente non esecutato.

L'immobile **non è comodamente divisibile** e pertanto viene effettuata la **stima per l'intero**, con precisazione dell'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari esegutati e non esegutati.

**VALORE FINALE DEL BENE = € 523.000,00 (stima per l'intero).**

QUOTA DEL COMPROPRIETARIO ESECUTATO: € 261.500,00 (50%);

QUOTA DEL COMPROPRIETARIO NON ESECUTATO: € 261.500,00 (50%).

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita del bene per l'intero, al prezzo base d'asta di **€ 523.000,00 (diconsi euro cinquecentoventitremila/00).**

In fede,

il C.T.U.

Modena, 13 agosto 2022

*Ing. Giancarlo Boschetti*

Allegati:

- fotografie;
- piante (estratto di mappa; elaborato planimetrico catastale; elenco subalterni; planimetrie catastali;; elaborati stato legittimato; visure catastali; provvedimenti autorizzativi).

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:**  
**LOTTO UNICO**

**ALL. A1**

**TRIBUNALE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ROBERTA VACCARO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 243/2020 E 40/2021 RGE RIUNITE**

**PROMOSSO DA:.....**

**CONTRO:.....**

**PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI**

**quota di 1/2** della piena proprietà indivisa di: **appartamento** ai piani primo sottostrada e terra; **appartamento** al piano primo; **autorimessa** al piano primo sottostrada; area cortiliva comune; immobili tutti ricompresi nel fabbricato indipendente sito in **Comune di Guiglia**, Via Santo Stefano n.573.

In particolare (immobili riportati nel Catasto Fabbricati della Prov. di Modena, Comune di Guiglia):

- **appartamento di 154 mq ca., Fg.7 mapp.73, sub. 4**, composto: al p.1° sottostrada, da disimpegno, cantina e locale centrale termica; al p.t., da ingresso, soggiorno con terrazzo, cucina, disimpegno, due camere e due bagni;
- **appartamento di 124 mq ca., Fg.7 mapp.73, sub.5**, al p.1° composto da: disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, bagno, disimpegno, camera con balcone e bagno, camera con cabina armadi, balcone e loggia;
- **autorimessa di 64 mq al p.1° sottostrada, Fg.7 mapp.73, sub.1;**
- area cortiliva di 1990 mq ca. comune a tutti i sub.

L'area cortiliva, Fg.7 mapp.73 sub.3, area comune a tutti i subalterni, confina:

- con ragioni mapp.64 sul lato nord/nord-ovest, salvo altri;
- con ragioni mapp.72, sul lato nord/nord-est, s.a.;
- con ragioni mapp.75, sul lato sud/sud-est, s.a.;
- con la via Santo Stefano, sul lato sud-est, s.a.;
- con ragioni mapp.76, sul lato sud-ovest, s.a.

Il descritto stato dei luoghi è sostanzialmente corrispondente alla consistenza catastale, salvo quanto di seguito riportato.

Sono presenti i necessari titoli abilitativi (da ultimo, SCIA S65/2012, prot. n.6048 del 07/12/2012, *Variante in corso d'opera alla ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione*), cui è sostanzialmente conforme lo stato dei luoghi, solo non corrispondente in ordine a: parete in cartongesso presente nel locale autorimessa, a ricavare un vano lavanderia; parziale copertura realizzata su parte del terrazzo al p.t. completa di telaio dotato di vetrate, a ricavare una veranda; presenza di tettoia e n.3 piccole costruzioni in legno nell'area cortiliva: i costi per la sanatoria (che a parere dell'esperto stimatore può essere ottenuta) o l'eventuale remissione in pristino, stimati in complessivi € 10.982,40, sono a carico dell'aggiudicatario e già detratti dal prezzo di stima.

**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:**

gli immobili risultano di piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2, cui pervennero per atto notaio Smeraldi in data 29/08/2008, rep. n.96438/35813, trascritto a Modena il 05/09/2008 all'art.17069; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

gli immobili sono occupati da persone (i due comproprietari) e cose.

**STIMA DEI BENI (per l'intero): PREZZO BASE D'ASTA € 523.000,00** (euro cinquecentotremila/00).