

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Modena

GIUDICE DELL' ESECUZIONE Dott.ssa Roberta Vaccaro

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
POST LEGGE 80 n° 123/2023**

**CREDITORE PROCEDENTE: €**

rappresentato da Prof. Avv. XXXXXXXXXXXX Cod. Fisc. (XXXXXXXXXXXXXX),

contro

**PARTE DEBITRICE: XXXXXXXXXXXX Cod.Fisc. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)  
XXXXXXXXXXXXXX Cod. Fisc. (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)**

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 24/04/2024 ha nominato lo scrivente ing. Giuseppe Scialabba, con domicilio professionale in Modena, via San Faustino n. 4, esperto estimatore, il quale ha prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione in cancelleria del Tribunale Civile di Modena in data 30 aprile 2024.

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato il sottoscritto esperto estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE**

La Nota di trascrizione Registro Generale n. 16267, Registro Particolare n. 11770, Presentazione n. 28 del 06/06/2023 attesta:

- l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare,
- la presenza di tutti gli immobili pignorati **nella circoscrizione del Tribunale di Modena,**

E' stata verificata:

- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e accertata la 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. che ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del Notaio Rosa Chiarini iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Modena del 21 giugno 2023.

Nella certificazione notarile sopra citata è compresa la **continuità delle trascrizioni** nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e in essa si attesta che gli immobili pignorati risultano di **piena ed esclusiva proprietà, in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ ciascuno** dei Signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ad essi pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Gino Bergonzini di Modena in data 21 giugno 2007 rep. n. 41776/23125, debitamente registrato, trascritto a Modena il 20 luglio 2007 ai n.ri 28204/15935.

Essendo verificata la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, si può correttamente affermare che i cespiti pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità della parte eseguita.



La certificazione notarile, **attesta inoltre** che sino al 21 giugno 2023:

Anteriormente al ventennio la maggior estensione del terreno su parte del quale è stato costruito il fabbricato comprendente la porzione in oggetto, risultava di proprietà della società "XXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXX.

Successivamente, con atto di compravendita a rogito del notaio Tomaso Vezzi di Modena in data 7 gennaio 2004 rep. n. 18323/1772, debitamente registrato a Modena il 16 gennaio 2004 al n. 540, trascritto a Modena il 19 gennaio 2004 ai n.ri 1807/1292, la suindicata società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" ha venduto la maggior estensione del terreno su parte del quale è stato costruito il fabbricato comprendente la porzione in oggetto alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", con sede in XXXXXXXX (XX), codice fiscale XXXXXXXXXX, la quale ha provveduto alla costruzione del fabbricato comprendente la porzione in oggetto.

Con atto di compravendita a rogito del notaio Gino Bergonzini di Modena in data 21 giugno 2007 rep. n. 41776/23125, debitamente registrato, trascritto a Modena il 20 luglio 2007 ai n.ri 28204/15935, la suddetta società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" ha venduto la porzione in oggetto ai signori XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, attuali proprietari in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che il terreno su parte del quale è stato costruito il fabbricato comprendente la porzione in oggetto è compreso nel comparto edificatorio disciplinato dalla convenzione di piano per insediamenti produttivi di iniziativa privata "1 Maggio" stipulata con il Comune di San Prospero con atto a rogito del notaio Tomaso Vezzi in data 17 dicembre 2003 rep. n. 17804/1729, registrato a Modena il 30 dicembre 2003 al n. 7219, trascritto a Modena il 23 dicembre 2003 ai n.ri 38385/22469, precisandosi che detta convenzione non impedisce la libera commerciabilità degli immobili di cui sopra.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di San Prospero sulla Secchia (MO) e risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Prospero sulla Secchia:

**Foglio 14 mappale 238 Sub 5 – Abitazione**  
**Foglio 14 mappale 238 Sub 17 – Autorimessa**

**Si precisa che per gli immobili pignorati:**

- nella cronistoria del ventennio non esistono passaggi di proprietà per donazione o per successione
- risulta perfettamente rispettato il principio di continuità storica delle trascrizioni di cui all'art. 2650 cc.

**Si dichiara che sono state acquisite e allegate alla presente perizia, le visure catastali dei beni pignorati aggiornate all'attualità.**

Da quanto accertato, si precisa che, dalla documentazione in atti, non esistono attualmente altri **comproprietari degli immobili pignorati.**

Si attesta che i beni oggetto del pignoramento non sono interessati ne in tutto ne in parte da procedure di **espropriazione per pubblica utilità,**

**Dall'esame della documentazione agli atti alla data del 21 giugno 2023, gli immobili pignorati hanno avuto nel ventennio per oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- a) **ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 20 luglio 2007 ai n.ri particolare 7156 e generale 28205, per Euro 240.000,00 (capitale Euro 160.000,00, interessi Euro 80.000,00, durata anni 30), a favore di**  
**contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX predetti, a garanzia di un**



mutuo fondiario concesso con atto a rogito del notaio Gino Bergonzini di Modena in data 21 giugno 2007 rep. n. 41777/23126, registrato a Modena il 19 luglio 2007 al n. 12183, Atti Pubblici, gravante sugli immobili in San Prospero (MO) censiti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 14 Mappale 238 Sub 5 e Sub 17

- b) **verbale di pignoramento trascritto a Modena in data 6 giugno 2023 ai n.ri particolare 11770 e generale 16267**, Atto Giudiziario del 15/05/2023, Numero di repertorio 2798/2023 a favore di \_\_\_\_\_ a., con sede legale in \_\_\_\_\_, Vi. \_\_\_\_\_ contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX predetti, gravante sugli immobili in San Prospero sulla Secchia (MO) e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14 con i mappali 238 Sub 5 – Abitazione e mappale 238 Sub 17 – Autorimessa.

## **SEZ. II: QUESITI**

### **QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.**

In risposta al 1° Quesito, l'esperto estimatore precisa che il diritto reale esistente per i **beni oggetto del pignoramento sono:**

**Piena ed intera proprietà per la quota di ½ ciascuno dei Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i seguenti immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di San Prospero sulla Secchia (MO) Foglio 14 mappale 238 Sub 5 – Categoria A/2, Abitazione di tipo civile, Via Chiletti n. 27 Foglio 14 mappale 238 Sub 17 – Categoria C/6, Autorimessa, Via Chiletti**

In ordine al **diritto reale sui beni pignorati**, l'esperto estimatore precisa inoltre che il diritto reale di **piena proprietà** indicato nell'atto di pignoramento dell' Avvocato del Creditore Procedente del 27 aprile 2023 corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In risposta al presente quesito si precisa che per quanto riguarda i **beni pignorati**, si farà riferimento unicamente ad essi nell'oggetto del pignoramento e si assumeranno come dati di identificazione catastale solamente quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Si precisa che le operazioni di stima dei beni pignorati verranno condotte assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali esistenti nella loro legittimazione catastale e come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento

Si attesta che i beni oggetto del presente pignoramento non sono interessati in tutto da procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**

In risposta al primo quesito, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati, per far sì da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, per evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio, si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita immobiliare.**

**Il Lotto Unico di vendita comprende i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di San Prospero sulla Secchia (MO):**

**Foglio 14 mappale 238 Sub 5 – Categoria A/2, Classe 3 – Abitazione di tipo civile, Via Chiletti n. 27, Lotto G, Piani T – 1, Rendita Catastale Euro 334,41 - Superficie Catastale 74 mq**



**Foglio 14 mappale 238 Sub 17 – Categoria C/6, Classe 4 – Autorimessa, Via Chiletti , Lotto G, Piano T, Rendita Catastale Euro 41,83 - Superficie Catastale 19 mq**

**L' Abitazione di tipo civile costituente il Lotto Unico confina:**

**- Piano Terra**

**a Sud con ragioni Mappale 238 Sub 20 (Bene Comune non Censibile Androne e Atrio d'Ingresso)  
a Nord con ragioni Mappale 238 Sub 17 stessa ditta (autorimessa)  
a Ovest con ragioni Mappale 238 Sub 20 (Bene Comune non Censibile Androne e Atrio d'Ingresso)  
a Est con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva)**

**- Piano Primo**

**a Sud con ragioni Mappale 238 Sub 4  
a Nord con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva)  
a Ovest con ragioni Mappale 238 Sub 6 e Mappale 238 Sub 20 (vano scala comune)  
a Est con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva)**

**L' Autorimessa costituente il Lotto Unico confina:**

**- Piano Terra**

**a Sud con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (abitazione)  
a Nord con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva)  
a Ovest con ragioni Mappale 238 Sub 20 (Bene Comune non Censibile Androne e Atrio d'Ingresso)  
a Est con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva)**

**QUESITO n. 2:** descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima

Il lotto unico comprende gli immobili censiti nel Comune di San Cesario sul Panaro al foglio 14 mappale 238, sub 5 (**Abitazione di tipo civile**) e sub 17 (**Autorimessa**) Via Chiletti n. 27, Lotto G .

I beni pignorati prima citati fanno parte di un fabbricato destinato a civile abitazione, che insiste su di un lotto di terreno frazionato in diverse parti destinate nell'ordine:

- a) area cortiliva comune a tutte le unità immobiliari
- b) aree di proprietà esclusiva di tre unità immobiliari
- c) androne di accesso comune a quattro unità immobiliari.

L' edificio nel suo insieme è costituito da tre piani fuori terra e comprende 7 unità immobiliari destinate ad abitazione, 8 autorimesse, vano scala comune.

Il fabbricato ha diversi accessi pedonali, di cui quattro a servizio esclusivo di tre unità immobiliari e uno comune a quattro unità immobiliari; un passo carrabile esclusivo di una unità immobiliare e un cancello e un passo carrabile per accedere all'area cortiliva comune da Via Chiletti.

La zona in cui ricadono gli immobili pignorati è a destinazione residenziale, in posizione semicentrale, in cui coesistono fabbricati e palazzine residenziali di ambiti consolidati e



più recenti insediamenti edilizi costituiti prevalentemente da abitazioni in villini e immobili con poche unità immobiliari.

Tale zona presenta una buona rete viaria interna che la collega agevolmente alla Strada Statale 12 – Via Canaletto, importante arteria stradale di traffico.

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di San Prospero sulla Secchia, Variante Settembre 2018 approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 25/03/2019, **classifica dal punto di vista urbanistico**, la zona in cui ricadono gli immobili pignorati, come Zone omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali.

In particolare gli immobili in questione sono compresi nella seguente sottozona: **Zona C.1, in corso di edificazione in base a strumento attuativo approvato e convenzionato o per le quali alla data di adozione delle presenti norme risulta già legittimamente avviato l'iter di formazione del P.P. di attuazione** – Art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tale articolo sono contemplate le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli immobili esistenti in tale zona e gli interventi di trasformazione edilizia consentiti.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL' ABITAZIONE**

L'abitazione ha 2 accessi pedonali: uno indipendente posto su Via Chiletti n. 27 e l'altro posto in confine con l'area cortiliva comune, a quest'ultimo è adiacente il passo carrabile.

L'appartamento si sviluppa su 2 piani (Terra, 1°) collegati da una scala interna.

Il Piano Terra comprendente un ingresso e un piccolo ripostiglio posto al di sotto della scala interna ha altezza interna utile H = 2,50 m

Il Piano Primo composto da camera da letto, disimpegno, bagno, soggiorno - pranzo, balcone, ha altezza interna utile H = 2,80 m

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL' AUTORIMESSA**

L'autorimessa al Piano Terra disposta all'angolo nord-est del fabbricato ha il suo accesso dall'area di proprietà esclusiva dell'abitazione e tramite una porta interna è collegata direttamente all'ingresso dell'abitazione.

Altezza interna utile H = 2,50 m

#### **CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL' ABITAZIONE E DELL' AUTORIMESSA**

Platea di fondazione in calcestruzzo armato di spessore 40 cm. posata su di un getto di calcestruzzo magro dello spessore di 10 cm.

Setti verticali portanti in calcestruzzo armato.

Pilastri portanti, travi orizzontali in spessore ed altezza in calcestruzzo armato.

Solai in laterocemento per tutti i piani della struttura, compreso quello di copertura.

Murature perimetrali di tamponamento non portanti

Facciate esterne rifinite prevalentemente con mattoni a faccia vista e in parte con intonaco a calce e cemento con tinteggiatura al quarzo

Solaio di copertura con tetto a falde

Vano scala interno con ringhiera in ferro, corrimano in legno, gradini rivestiti in granito



Gronde e pluviali in lamiera  
Parapetti dei balconi in mattoni a faccia vista con sovrastanti ringhiere in acciaio zincato  
Serramenti interni in legno e vetro-camera per i telai delle finestre e porte-finestre  
Serramenti esterni con persiane in legno per porte e finestre  
Porta di ingresso in legno massello, porte interne in legno tamburato  
Pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani principali e vani accessori  
Rivestimenti pareti bagno e cucina in piastrelle di ceramica.  
Impianto termico autonomo a gas metano, elettrico, radiotelevisivo, telefonico, idrosanitario, elementi radianti in alluminio pressofuso  
Recinzione realizzata con basamento in calcestruzzo, muretti in mattoni a faccia vista sormontati da ringhiere in ferro zincato  
Pavimentazione area cortiliva esclusiva realizzata con piastrelle e cotto per esterni

**Tutti gli impianti tecnologici esistenti nell'abitazione si presentano in discreto stato di manutenzione, risultano rispondenti alla vigente normativa tecnica essendo stati realizzati dalle ditte installatrici in maniera conforme alla regola dell' arte, eseguite le verifiche di legge e sottoscritti i relativi certificati in data 6 aprile 2007 per quanto riguarda l'impianto elettrico e in data 13 aprile 2007 per l'impianto idrico, di riscaldamento e gas metano.**

## **QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

### **LOTTO UNICO - Abitazione ed Autorimessa**

**Per la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il perito estimatore in sede di accesso agli atti presso il Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di San Prospero sulla Secchia in data 24 giugno 2024, ha esaminato e visionato le seguenti pratiche edilizie:**

**Pratica Edilizia n. 5/2004 Prot. n. 1297 del 3 febbraio 2004**

**D.I.A. in Variante 1 n. 8/2005 Prot. n. 439 del 21 gennaio 2005 al Permesso di Costruire n. 8/2004**

**Comunicazione di fine lavori in data 30 marzo 2007 Prot. n. 2296**

**D.I.A. in Variante 2 n. 31 /2007 Prot. n. 2267 del 30 marzo 2007 al Permesso di Costruire n. 8/2004**

**Certificato di collaudo per le opere in cemento armato del 14 aprile 2007**

**Certificato di Conformità Edilizia n. 3/2007 Prot. n. 4410/2007 del 6 giugno 2007**

**I beni in oggetto sono stati identificati catastalmente nel suo stato legittimato con Denuncia di Variazione del 16aprile 2007 – Ufficio del Territorio di Modena – Protocollo n. MO0123512**

**Nel corso del sopralluogo del 18 giugno 2024 sono state rilevate, al piano terra le seguenti difformità rispetto alla situazione rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto:**

- a) sul lato est del vano ingresso a fianco della finestra in corrispondenza di due setti verticali ad angolo retto è stato realizzato un piccolo ripostiglio chiuso su due lati da 2 piccole tramezze in cartongesso**
- b) cambiamento di destinazione d'uso con opere del garage in vano residenziale (cucina).**



- 1) La difformità riscontrata al punto a) si configura come lavoro di manutenzione straordinaria non comunicato all'epoca della sua realizzazione: anno 2007 di acquisto dell'abitazione.

Per la sua regolarizzazione occorre presentare una pratica di CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di opera interna di semplice divisione degli spazi e di modeste dimensioni che non interessa le parti strutturali dell'edificio e che non comporta modifiche alle facciate o ai volumi.

Gli oneri da pagare riguardano:

- a) la sanzione pecuniaria di € 1000,00 prevista per legge
- b) il compenso per la redazione della pratica CILA che si valuta in € 500,00 al netto degli oneri di legge
- c) le spese tecniche dell'aggiornamento catastale della planimetria che si valutano in € 500,00 al netto degli oneri di legge

- 2) La difformità riscontrata al punto b) cambio di destinazione d'uso da garage a locale cucina è considerata "urbanisticamente rilevante", poiché comporta una trasformazione da locali accessori a vani ad uso residenziale. Tale trasformazione comporta secondo la vigente legislazione il passaggio tra categorie funzionali eterogenee, urbanisticamente rilevanti ai sensi dell'articolo 23-ter D.P.R. 380/01. Le modifiche appattate influenzano di principio e di fatto il *carico urbanistico* per cui si rende necessario per regolarizzare il cambio di destinazione d'uso la presentazione e l'ottenimento del Permesso di Costruire.

Nel caso in esame, tuttavia il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse (garage /cucina) è avvenuto con opere edilizie (abbattimento di gran parte della tramezza divisoria tra ingresso e garage, eliminazione della porta antincendio REI 60 e del basculante di ingresso al garage), è stato realizzato nell'anno 2007 senza richiedere il prescritto Permesso di Costruire.

Pertanto a parere dell'esperto estimatore, il mutamento della destinazione d'uso in esame, si configura come "abuso edilizio, non è in alcun modo sanabile amministrativamente per quanto sopra esposto, ed "è sanzionabile con la misura ripristinatoria" (Consiglio di Stato n. 1857/2021).

Si precisa al riguardo che non risulta essere stato emesso ad oggi **ordine di demolizione riguardante l'avvenuta trasformazione "garage /cucina"**.

Per la quantificazione degli oneri economici necessari per la remissione in ripristino dell'autorimessa con eliminazione delle parti abusive non sanabili, si fa riferimento, con metodo di stima sintetico, ai valori delle opere compiute contenute nell' **Elenco Regionale dei Prezzi delle Opere Pubbliche della Regione Emilia-Romagna – Annualità 2024**

- 2.a) **Realizzazione Tramezzatura divisoria di caratteristiche tecniche uguali a quella originaria demolita: spessore 10 cm divisoria in blocchi in laterizio di lunghezza 50 cm, con incastri verticali rispondenti ai requisiti CAM (Criteri Ambientali Minimi), applicazione di uno strato di intonaco di fondo di massima resistenza al fuoco REI 120 e successivo strato di intonaco di finitura premiscelato ed applicato a mano    **A corpo    € 850,00****
- 2.b) **Pittura per interni al sol di silicato e pigmenti inorganici derivanti da prodotti naturali, privi di solventi o sostanze dannose alla salute, lavabile, senza aggiunta di conservanti, coprente, secondo normativa DIN 18363 2.4.1, applicata a due mani a rullo sulle due pareti della tramezza divisoria.    **A corpo    € 250,00****



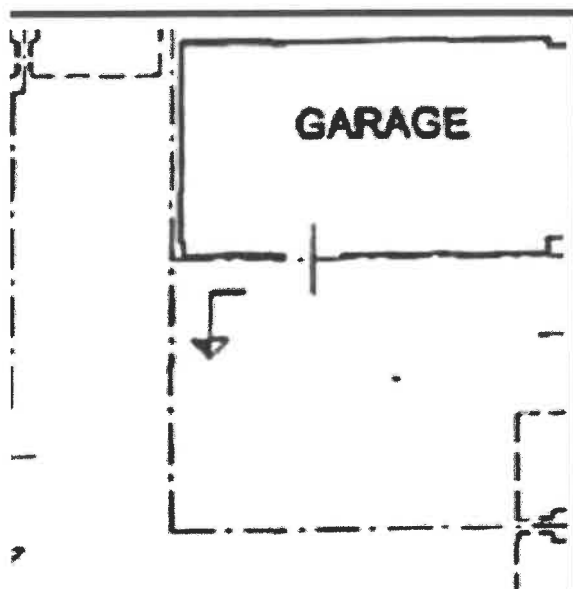
- 2.c) Porta tagliafuoco con struttura in acciaio ad un battente, omologata a norma UNI EN 1634-1, conforme alle certificazione di prodotto ISO 9001, realizzata con telaio pressopiegato spessore 2 mm, anta in acciaio preverniciato coibentata con doppio strato di lana minerale impregnata con colla a base di calciosilicati più foglio di alluminio intermedio, completa di serratura con chiave ad un punto di chiusura, maniglia interna ed esterna con placche antincendio,  
A corpo € 600,00
- 2.d) Smontaggio di infissi esterni in legno come finestre, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smontatura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi  
A corpo € 400,00
- 2.e) Portone basculante per garage di caratteristiche simili a quelli installati nel fabbricato, rivestito in legno multistrato con paramento esterno in doghe verticali. Anta mobile costruita con intelaiatura in acciaio zincato e legno lamellare, irrobustita con inserti laterali in acciaio zincato e verniciato. A corpo € 1.500,00
- 2.f) Assistenze per ripristino intonaco e tinteggiatura bordi perimetrali portone garage  
A corpo € 400,00.

**Complessivamente i costi delle opere necessarie per sanare tutte la difformità evidenziate e completare l'iter urbanistico e catastale ammontano € 6.000,00 al netto degli oneri di legge. Di tale costo si terrà conto come indicato più avanti, nella determinazione del Valore a base d'asta finale dell' immobile, applicando una decurtazione forfettaria del 5% sul valore di mercato del bene stimato.**

**E' stato verificato che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non risulta vi sia stata in precedenza affrancazione da tali pesi.**

**Si è accertato che i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. Allo stato attuale non risulta che siano in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati nella presente esecuzione immobiliare.**

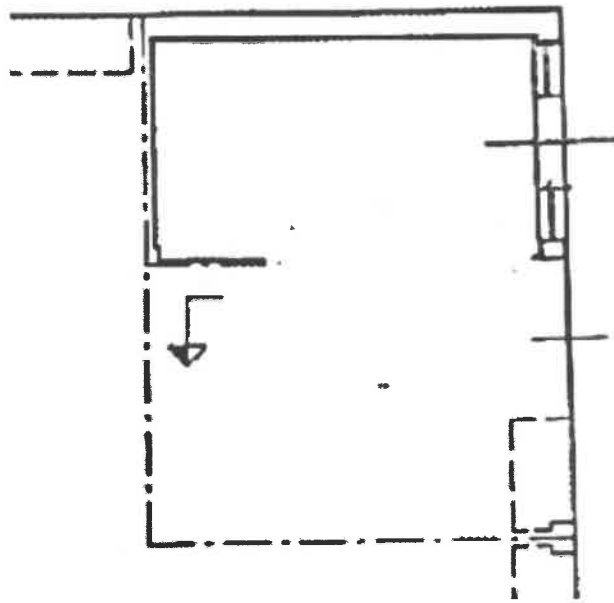
#### PLANIMETRIE DI RAFFRONTO AUTORIMESSA



**Piano Terra - STATO LEGITTIMATO AUTORIMESSA**

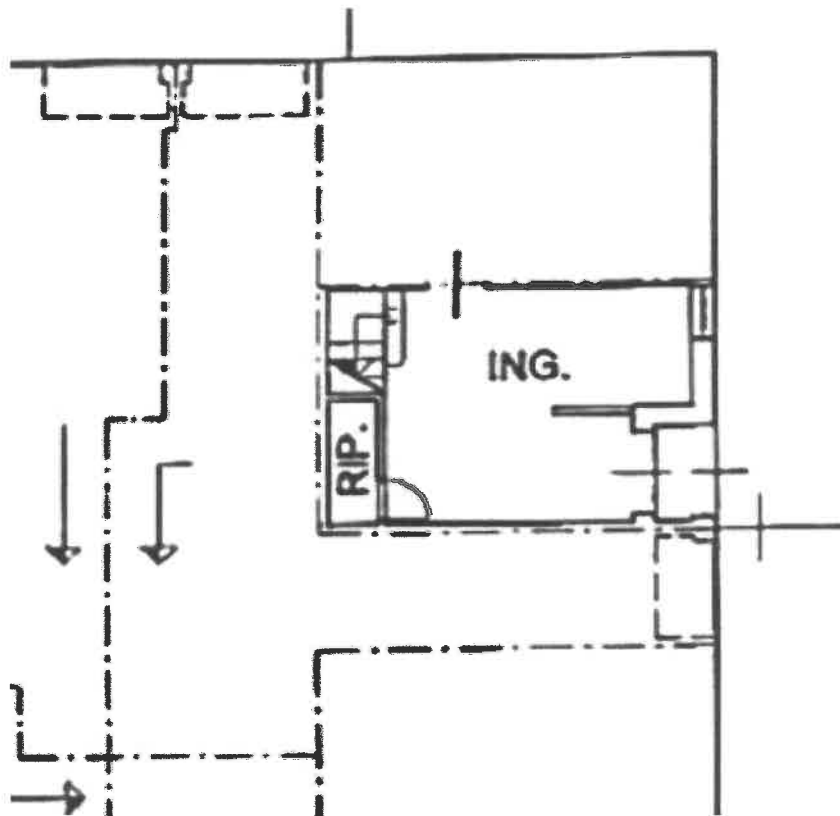






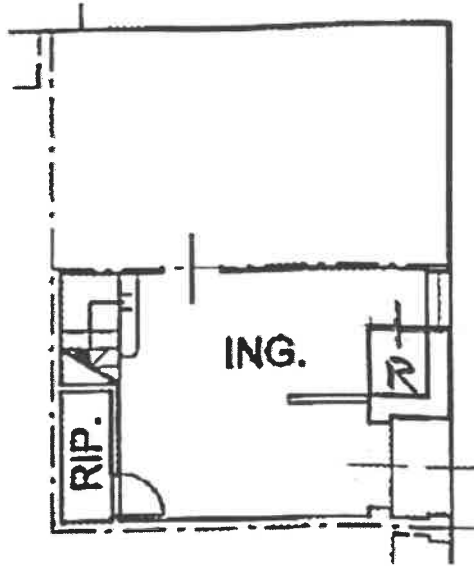
**Piano Terra - STATO REALE ACCERTATO AUTORIMESSA**

**PLANIMETRIE DI RAFFRONTO ABITAZIONE**



**Piano Terra - STATO LEGITTIMATO INGRESSO ABITAZIONE**





**Piano Terra - STATO REALE ACCERTATO INGRESSO ABITAZIONE**

### **STIMA DEI BENI**

#### **LOTTO UNICO - Abitazione ed Autorimessa**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5%.

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.

Come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dei beni pignorati ubicati nel Comune di San Prospero sulla Secchia (MO) e destinati ad Abitazione ed Autorimessa.

### **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO "STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA"**

#### **LOTTO UNICO - Abitazione ed Autorimessa**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il loro più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa". Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento:



- ai Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) aggiornato al **2° Semestre 2023** per il Comune di San Prospero sulla Secchia (MO) Fascia/zona: B2, Capoluogo - Centro Urbano che fissa per Abitazioni (stato conservativo normale) come valore massimo 1.250 €/mq e per Autorimesse (stato conservativo normale) come valore massimo 660 €/mq

- alla ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita dei valori immobiliari dichiarati e dei volumi di compravendite registrati nell'arco di un biennio per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture.

Considerato lo stato effettivo delle unità immobiliari oggetto della perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva degli immobili, il grado di finiture interne, si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

**Abitazione di tipo civile 1.250,00 € /mq**  
**Autorimessa 650,00 € /mq**

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le unità immobiliari in oggetto:

Foglio 14 mappale 238 Sub 5 Abitazione Superficie commerciale 74 mq  
**Valore di mercato = mq 74 x €/mq 1250,00 = € 92.500,00**

Foglio 14 mappale 238 Sub 17 Autorimessa Superficie commerciale 19 mq  
**Valore di mercato = mq 19 x €/mq 650,00 = € 12.350,00**

## **INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA**

### **LOTTO UNICO - Abitazione e Autorimessa**

Come previsto dalla normativa vigente al valore in precedenza indicato si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

**I valori di mercato in precedenza individuati tengono conto della collocazione territoriale e delle caratteristiche strutturali ed urbanistiche delle unità immobiliari.**

**In risposta a quanto richiesto nel quesito, per i beni pignorati si dovrà applicare loro una decurtazione forfettaria.**

**Si procederà apportando ai sensi dell'art. 568 del c.p. c. le correzioni del caso applicando dei coefficienti correttivi ai valori di mercato del bene per arrivare al valore a base d'asta.**

**Tenuto conto che:**



- a) si tratta di beni soggetti ad esecuzione immobiliare si applicherà in via prudenziale una decurtazione forfettaria del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto
- b) dovendo l'aggiudicatario adempiere agli obblighi di sanatoria urbanistica e catastale e farsi carico dei costi di ripristinatoria prima stimati, si ritiene equo applicare una decurtazione forfettaria del 5%

**gli adeguamenti sopra proposti portano ad una correzione complessiva al ribasso del valore di mercato dei beni pignorati del 10%.**

### Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico

a) Valore di mercato abitazione x 0,90	= € 92.500,00 x 0,90 =	€ <b>83.250,00</b>
b) Valore di mercato autorimessa x 0,90	= € 12.350,00 x 0,90 =	€ <b>11.115,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ <u>94.365,00</u></b>

### DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

Si precisa che al riguardo si fa esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

#### Abitazione Foglio 14 mappale 238 Sub 5

Superficie lorda (mq)	Coefficienti di applicazione	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
65	1,00	65	Vani principali e accessori diretti: 1 disimpegno, 1 ripostiglio, 1 camera da letto, 1 soggiorno-pranzo, 1 bagno, 1 ingresso
5,2	0,3	2	Dipendenze esclusive: 1 balcone
90	0,10 fino a 65 mq 0,02 per la superficie eccedente i 65 mq	6,5 0,5	Area scoperta di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare trattata
		<b>74</b>	<b>TOTALE</b>

#### Autorimessa Foglio 14 mappale 238 Sub 17

Superficie lorda (mq)	Coefficienti di applicazione	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
19	1,00	19	Vani principali e accessori diretti
		<b>19</b>	<b>TOTALE</b>



## **QUESITO n. 2.2: Schema sintetico-descrittivo dei lotti**

### **LOTTO UNICO**

**Piena ed intera proprietà di abitazione e autorimessa ubicati in San Prospero sulla Secchia (MO) alla Via Chiletti n.27.**

L'abitazione di tipo civile è composta da Piano Terra (ingresso e ripostiglio), Piano Primo (camera da letto, disimpegno, bagno, soggiorno - pranzo, balcone), **confina a Sud con ragioni Mappale 238 Sub 20 (Bene Comune non Censibile Androne e Atrio d'Ingresso) e ragioni Mappale 238 Sub 4, confina a Nord con ragioni Mappale 238 Sub 17 stessa ditta (autorimessa) e con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva), confina a Ovest con ragioni Mappale 238 Sub 20 (Bene Comune non Censibile Androne e Atrio d'Ingresso) e con ragioni Mappale 238 Sub 6 e Mappale 238 Sub 20 (vano scala comune), confina a Est con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva); è riportata nel C.F. del Comune di San Prospero sulla Secchia Foglio 14 Particella 238 Sub 5.**

L'autorimessa al piano terra **confina a Sud con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (abitazione), confina a Nord con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva), confina a Ovest con ragioni Mappale 238 Sub 20 (Bene Comune non Censibile Androne e Atrio d'Ingresso), confina a Est con ragioni Mappale 238 Sub 5 stessa ditta (area di proprietà esclusiva); è riportata nel C.F. del Comune di San Prospero sulla Secchia al Foglio 14 Particella 238 Sub 17.**

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è **Pratica Edilizia n. 5/2004 Prot. n. 1297 del 3 febbraio 2004**, non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a: **realizzazione di un piccolo ripostiglio nell'ingresso al piano terra e cambiamento di destinazione d'uso del garage in vano residenziale.**

Non risulta ordine di demolizione del bene.

**I costi per la regolarizzazione e ripristino delle parti non conformi allo stato dei luoghi dell'abitazione e dell'autorimessa, sono a carico dell'aggiudicatario e sono stati valutati e detratti dal prezzo di stima**

**PREZZO BASE € 94.365,00**

## **QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli**

Si dà atto che come riscontrato dal Custode Giudiziario nel corso del sopralluogo effettuato in data 18 giugno 2024, l'abitazione è attualmente occupata in modo stabile dalla Sig.ra XXXXXXXXX comproprietaria dell'immobile, dove risulta ivi residente insieme al figlio XXXXXXXXX.

Si precisa che i coniugi XXXXXXXXX Cod.Fisc. (XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX Cod. Fisc. (XXXXXXXXXXXXXXXX) **entrambi proprietari esecutati per la quota di ½ ciascuno dei beni pignorati**, con Decreto del Tribunale Ordinario di Modena del 10 novembre 2021, RG 4394/2021, **si sono separati consensualmente in**



data 3 novembre 2021 e tra le condizioni concordate tra i coniugi c'è: **l'assegnazione dell'abitazione di Via Chiletti n. 27 in San Prospero sulla Secchia (MO) alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXX e l'autorizzazione ai due coniugi a vivere separati.**

Si precisa che per quanto è stato possibile accertare, sui beni pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti su di essi, né domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limitazioni d'uso.

Attualmente non risultano formalità, vincoli, o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, né sono pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati e non sono in essere contratti di alcun tipo stipulati nei confronti di terzi.

Da informazioni ottenute dall'Amministratore pro-tempore del Condominio

di Via Chiletti in San Prospero (MO), di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate, **si attesta che:**

- l'importo annuo spese delle spese di manutenzione ammonta a **€ 300 circa**
- **non è attualmente in essere alcuna delibera relativa a spese straordinarie**
- per quanto riguarda le **spese condominiali non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **la situazione della parte debitrice è la seguente:** spese non pagate relative al bilancio consuntivo febbraio 2023/gennaio 2024 pari ad **€ 283,06** ; nonché spese relative al bilancio consuntivo febbraio 2022/gennaio 2023 pari ad **€ 238,48.**

In risposta al presente quesito, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili staggiti, il perito estimatore ritiene congruo per l'abitazione un **canone di locazione mensile di € 360,00** e per l'autorimessa un **canone di locazione mensile di € 40,00.**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente perizia e si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Modena, 26 luglio 2024

Il Perito Estimatore

Ing. Giuseppe Scialabba



## ALLEGATI:

- Allegato A - Copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi

Estratto sintetico (A1) riassuntivo degli elementi essenziali del lotto unico e prezzo base

- Allegato B – Fotografie
- Allegato C - Planimetrie catastali dell'abitazione e dell' autorimessa  
Elaborato planimetrico  
Elenco subalterni assegnati  
Estratto di mappa  
Visure Catastali dell'abitazione e dell'autorimessa



