
TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	9
Patti	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	9
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	10

Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	18
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23
Bene N° 1 - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....	23

INCARICO

In data 08/04/2024, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Villa con giardino

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Garage per un posto auto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti sono stati avvisati;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.
E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti sono stati avvisati;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.
E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

A nord via Giusti, a est a sud altra proprietà, a ovest via Matteotti

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Su tutti i lati stessa proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	138,61 mq	163,07 mq	1	163,07 mq	2,71 m	T
Loggia	6,81 mq	6,81 mq	0,25	1,70 mq	2,86 m	T
Cantina	131,23 mq	154,39 mq	0,50	77,19 mq	0,00 m	S1
Area esterna	241,96 mq	241,96 mq	0,10	24,20 mq	0,00 m	T
Giardino	391,78 mq	391,78 mq	0,02	7,84 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				274,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	22,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,21 m	S1
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/2021 al 14/09/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 212, Sub. 5 Categoria A7 Cl.7, Cons. 10,0 vani Superficie catastale Totale: 259 m2 Totale escluse aree scoperte: 254 m mq Rendita € 1.626,84 Piano S1-T
Dal 14/09/2022 al 21/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 212, Sub. 7 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11,5 vani Superficie catastale Totale: 265 m2 Totale escluse aree scoperte: 261 mq Piano S1-T

Gli immobili Foglio 21 Particella 212 Subalterno 5, Foglio 21 Particella 212 Subalterno 4 sono stati soppressi e sostituiti da Foglio 21 Particella 212 Subalterno 7.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 21/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 212, Sub. 7 Categoria A7 Cl.7, Cons. 11,5 vani Superficie catastale Totale: 265 m2 Totale escluse aree scoperte: 261 mq Piano S1-T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	212	7		A7	7	11,5 vani	Totale: 265 m2 Totale escluse aree scoperte b): 2 mq	1870,87 €	S1-T		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	21	212	1		C6	7	20 mq.	Totale: 25 mq	69,21 €	S1		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Nessuno

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Sono parti comuni ai subalterni eseguiti gli ingressi e gli spazi esterni.
Non vi sono beni comuni non censibili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Sono parti comuni ai subalterni eseguiti gli ingressi e gli spazi esterni.
Non vi sono beni comuni non censibili.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Villa composta da ingresso centrale, a sinistra cucina, studio, a destra soggiorno con portico, corridoio disimpegno notte con sviluppo su tre camere da letto e due bagni, scala di discesa al piano seminterrato con disimpegno centrale, in parte vi sono locali con h 2,65 ad uso abitativo, in parte locali accessori quali cantine, lavanderia, bagno.

Area esterna esclusiva in parte pavimentata ad uso corsello cortilizio, in parte a giardino.

La costruzione prospetta su tutti i lati.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva in area urbana con delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,70 al piano rialzato, 2,65 - 2,20 al piano seminterrato.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna con intonachino colorato;
- ingresso pedonale e carraio attraverso cancelli in ferro verniciati;
- pavimentazione esterna parte in ceramica, parte a giardino;
- scala interna in ferro verniciato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino blindato con finitura in legno verniciato e vetro laterale;
- porte interne in legno laccato;
- serramenti in pvc con doppi vetri;

- sistema oscurante composto da persiane regolabili in pvc;
- davanzali e soglie in marmo;
- pavimentazioni in ceramica, marmo od effetto marmo, parquet, pvc al piano seminterrato;
- rivestimenti in ceramica;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- manto di copertura con tegole in cemento colorato;
- riscaldamento ed acqua calda con caldaia a gas;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatore elettrico interno, contatori acqua e gas esterni;

Barriere architettoniche: l'accesso al piano rialzato è possibile previo superamento di alcuni gradini; il raggiungimento del piano seminterrato è effettuabile con la rampa carraia esterna o con l'uso della scala interna non dotata di servoscala; il cancello pedonale e carraio sono elettrificati; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Autorimessa composta da locale unico di pertinenza a villa unifamiliare

La costruzione prospetta in lato est.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale in cemento armato; solette di tipo misto, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva in area urbana con delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,20 al piano seminterrato.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna con intonachino colorato;
- ingresso pedonale e carraio attraverso cancelli in ferro verniciati;
- pavimentazione esterna parte in ceramica, parte a giardino;
- scala interna in ferro verniciato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso serranda in ferro zincato;
- serramenti in pvc con doppi vetri;
- davanzali e soglie in marmo;
- pavimentazioni in pvc al piano seminterrato;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- manto di copertura con tegole in cemento colorato;
- impianto elettrico;
- contatore elettrico unito all'abitazione principale;

Barriere architettoniche: il raggiungimento del piano seminterrato è effettuabile con la rampa carraia esterna o con l'uso della scala interna non dotata di servoscala; il cancello pedonale e carraio sono elettrificati; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1969 al 29/05/2018	**** Omissis ****	Acquisto terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Senni Buratti	01/12/1969	34193/76517651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 29/05/2018 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Agenzia delle Entrate di Sassuolo	29/05/2018			17/9990/18	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Modena	18/06/2018			16990	11569
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2019	**** Omissis ****			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Manella Clorinda	04/06/2019	62434/7652	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Modena	19/06/2019	17517	11862
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allegato il certificato anagrafico dell'esecutato

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1969 al 29/05/2018	**** Omissis ****	Acquisto terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Senni Buratti	01/12/1969	34193/76517651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/05/2018 al 04/06/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate di Sassuolo	29/05/2018	17/9990/18	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Modena	18/06/2018	16990	11569
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/06/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manella Clorinda	04/06/2019	62434/7652	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Modena	19/06/2019	17517	11862
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allegato il certificato anagrafico dell'esecutato

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 20/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Modena il 19/06/2019
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 1,40 %
Rogante: Notaio Manella Clorinda
Data: 04/06/2019
N° repertorio: 62435/7653

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Modena il 04/08/2023
Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 20/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Modena il 19/06/2019
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 1,40 %
Rogante: Notaio Manella Clorinda
Data: 04/06/2019
N° repertorio: 62435/7653

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 04/08/2023
Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- licenza per opere edilizie prot. 2729 pratica 86 del 11/03/1978 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- autorizzazione di abitabilità prot 460 del 12/10/1971;
- concessione edilizia prot 1982 rif 5382/86, titolo Sue 1986/8805690 del 22/1/2014 in sanatoria per autorimessa esterna e variazione prospettica (garage in struttura metallica demolito);
- Cila ordinaria in sanatoria prot 32256 del 6/9/2018 2018/520 Mude 41/2018 per modifiche tramezzi piano interrato;
- Istanza preventiva di conferenza dei servizi pratica 2019/073 del 14/11/2019 e CILA per opere di manutenzione straordinaria, restauro consistenti in modifiche di tramezze al piano interrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Visto il recente restauro complessivo dell'immobile è presumibile che vi siano le certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non riscontrati in atti dal Comune di Sassuolo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- licenza per opere edilizie prot. 2729 pratica 86 del 11/03/1978 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- autorizzazione di abitabilità prot 460 del 12/10/1971;
- concessione edilizia prot 1982 rif 5382/86, titolo Sue 1986/8805690 del 22/1/2014 in sanatoria per autorimessa esterna e variazione prospettica (garage in struttura metallica demolito);
- Cila ordinaria in sanatoria prot 32256 del 6/9/2018 2018/520 Mude 41/2018 per modifiche tramezzi piano interrato;
- Istanza preventiva di conferenza dei servizi pratica 2019/073 del 14/11/2019 e CILA per opere di manutenzione straordinaria, restauro consistenti in modifiche di tramezze al piano interrato.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Visto il recente restauro complessivo dell'immobile è presumibile che vi siano le certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non riscontrati in atti dal Comune di Sassuolo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
Villa con giardino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 438.400,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Sassuolo, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma

UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Sassuolo zona Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO semestre 2023/2 ville e villini con stato conservativo normale €/mq. min 1.200,00 - €/mq. max 1.600,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 700,00 - €/mq. max 1.050,00.

Borsini immobiliari ville e villini valore massimo €/mq. 1.395,00.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
Garage per un posto auto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 20.000,00

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Sassuolo, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Sassuolo zona Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO semestre 2023/2 ville e villini con stato conservativo normale €/mq. min 1.200,00 - €/mq. max 1.600,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 700,00 - €/mq. max 1.050,00.

Borsini immobiliari ville e villini valore massimo €/mq. 1.395,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	274,00 mq	1.600,00 €/mq	€ 438.400,00	100,00%	€ 438.400,00
Bene N° 2 - Garage Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4	25,00 mq	800,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00

Valore di stima:	€ 458.400,00
------------------	--------------

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili Foglio 21 Particella 212 Subalterno 5, Foglio 21 Particella 212 Subalterno 4 sono stati soppressi e sostituiti da Foglio 21 Particella 212 Subalterno 7.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, li 21/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Capra Roberto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
Villa con giardino
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 7, Categoria A7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
Garage per un posto auto
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 205/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 7, Categoria A7	Superficie	274,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico		
Descrizione:	Villa con giardino		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 1, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico		
Descrizione:	Garage per un posto auto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Modena il 19/06/2019
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 1,40 %
Rogante: Notaio Manella Clorinda
Data: 04/06/2019
N° repertorio: 62435/7653

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Modena il 04/08/2023
Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Modena il 19/06/2019
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.000,00
Percentuale interessi: 1,40 %
Rogante: Notaio Manella Clorinda
Data: 04/06/2019
N° repertorio: 62435/7653

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 04/08/2023

Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura