

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 306 / 2021

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

Promossa da

contro

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA

Aggiornamento 2026

Il sottoscritto Ing. Pasquale Del Neso, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Modena al n°2283 sezione A, con studio in Sassuolo (MO) in via Adda n 73/B, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal GE

PREMESSO

- di avere ricevuto incarico con provvedimento del GE in data 12/06/2022 e giuramento entro i termini previsti relativamente alla procedura esecutiva in epigrafe
- di aver depositato la Relazione di Stima il 13/10/2022
- di aver ricevuto mandato dal GE il 25/03/2025 valutando la possibile frazionabilità del compendio pignorato in due lotti
- di aver depositato una Relazione Sintetica il 29/09/2025 a seguito della comunicazione del GE del 12/08/2025 avente ad oggetto *"indicazioni operative a seguito dell'ordinanza commissariale n. 6 del 6 giugno 2025"*



recante disposizioni integrative all'art. 6, comma 2 delle Ordinanze nn. 29, 51 e 86 del 2012 ss.mm.ii."

- di aver ricevuto mandato dal GE il 16/10/2025 di aggiornare la stima del compendio pignorato inserendo le informazioni acquisite relativamente al contributo pubblico erogato
- di aver depositato l'Aggiornamento della Stima in data 25/11/2025 che contemplava la suddivisione del compendio pignorato in due lotti
- di aver ricevuto mandato dal GE il 04/12/2025 di procedere col lotto unico previsto nella Relazione di Stima del 13/10/2022 e con l'aggiornamento della stessa
- che nel su citato incarico del 12/06/2022, al quale si rimanda, sono riportati i quesiti oggetto dell'incarico
- questa versione della Relazione di Stima annulla e sostituisce integralmente le precedenti versioni

ESPONE QUANTO SEGUE

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Trascrizione dell'Atto di pignoramento

L'Atto di Pignoramento, redatto dall'Avv. . in data 19/07/2021 risulta essere stato trascritto in data 22/09/2021 ai nn 29492/21152, come risulta dalla Nota di Trascrizione depositata sul PCT. Si pone però in evidenza una non completamente esatta identificazione catastale attuale, come riportata nel paragrafo successivo "Corretta identificazione catastale".

Dalle indagini condotte non risultano altri pignoramenti precedenti nel ventennio precedente.

Corretta identificazione catastale

I beni pignorati riportati nell'Atto di Pignoramento sono così descritti:



1) unità immobiliare sita nel comune di F240 Mirandola (MO), Foglio 129, Mappale 165, Sub. 2, Natura A4, Consistenza 8.5 vani, Via Ponte Pietra nr. 25, Piano T-1;

2) unità immobiliare sita nel comune di F240 Mirandola (MO), Foglio 129, Mappale 165, Sub. 3, Natura C2, Consistenza 345 metri quadri, Via Ponte Pietra nr. 25, Piano T-1;

3) unità immobiliare sita nel comune di F240 Mirandola (MO), Foglio 129, Mappale 165, Sub. 1, Natura CO, Via Ponte Pietra nr. 25, il tutto per la piena proprietà;

L'identificazione catastale di tali beni ha subito però un'evoluzione negli anni, come evidenziato nella Certificazione Notarile Sostitutiva, chiaramente esposta negli Elaborati planimetrici allegati, da dove si evince quanto segue:

- In data 01/01/93 (elaborato planimetrico superato) gli immobili erano stati identificati con i subalterni 1-2-3 mantenendo inalterati foglio e mappale;
- In data 30/01/2019 (elaborato planimetrico superato) gli immobili sopra descritti erano stati identificati con i subalterni 4 e 5 mantenendo inalterati foglio e mappale.
- In data 06/03/2019 (ad oggi ancora in vigore) è stata effettuata un'ulteriore modifica degli identificativi che sono diventati subalterni 6 e 7 sempre con gli stessi numeri di foglio e mappale.

In definitiva l'identificazione catastale corretta ad oggi è la seguente:

Catasto Fabbricati del comune di Mirandola

- Foglio 129, mappale 165, subalterno 6, Cat A7, Classe 2, consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.030,33 – via Ponte Pietra n 25 Piano T-1-2
- Foglio 129, mappale 165, subalterno 7, Cat D7, Rendita € 1.880,00, via Ponte Pietra n 25 Piano T-1



Si precisa che il sub 6 comprende anche l'area cortiliva circostante.

Al netto delle osservazioni riportate e vista l'evoluzione catastale degli identificativi si può attestare la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento. Sarà tuttavia da valutare l'aggiornamento della Nota di Trascrizione dello stesso.

Completezza documentazione ex art 567 co 2 c.p.c.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L 302/1998, datata 8 novembre 2021, a firma del notaio dott Cleto Carbonara di Sant'Ilario D'Enza (RE). Il documento è stato regolarmente depositato sul PCT.

Si precisa quanto segue:

Titolo di proprietà

L'atto di proprietà relativo agli immobili pignorati è il seguente:

- Atto di Compravendita del 14/01/1999 rep 171470/10095, rogante Notaio Paolo Vincenzi di Carpi, trascritto a Modena il 05/02/1999 al n 1921

Proprietario attuale: *****

L'Atto di cui sopra è allegato a questa perizia.

Dal momento che l'Atto di Pignoramento è stato trascritto in data 22/09/2021 si desume che la trascrizione dell'Atto di Proprietà sia avvenuta **più di venti anni prima** della trascrizione del Pignoramento.

Dati ipocatastali

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipo-catastale, alla quale si rimanda, riporta con continuità le iscrizioni e le trascrizioni che hanno interessato i beni pignorati nell'ultimo ventennio.

Dati catastali

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè



alla situazione al giorno del rilascio del documento) né l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Tuttavia si fa presente che nelle Visure Catastali Storiche e negli Elaborati Planimetrici allegati si ricava che l'attuale configurazione catastale che risale al 6/03/2019 ed è pertanto stata definita meno di venti anni prima della trascrizione del Pignoramento.

La Certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Regime patrimoniale esecutati

L'esecutato risulta essere coniugato *****. I coniugi sono in regime di separazione dei beni dal ***** , come risulta dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio depositato sul PCT.

Giudizio su completezza ed idoneità

L'esperto stimatore attesta che per i beni pignorati la documentazione ipocatastale è completa ed idonea.

Acquisizione delle visure catastali aggiornate all'attualità

Si conferma che sono state acquisite le visure catastali aggiornate dei beni pignorati.

Passaggi di proprietà

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, non riporta nessun passaggio di proprietà poiché dall'acquisto dei beni da parte dell'esecutato nel 1999 e, comunque, nel ventennio che precede la notificazione del pignoramento non ci sono stati altri passaggi di proprietà

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipocatastale, alla quale si rimanda, riporta



l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Pertanto si può affermare che i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità degli esecutati.

Accesso agli immobili

D'intesa col custode giudiziario l'accesso con annesso sopralluogo è stato effettuato in data 06/10/2022.

Alla presenza del custode giudiziario è stato condotto un nuovo accesso in data 04/11/2025.

Conclusa la fase di controllo preliminare si procede a rispondere agli altri quesiti posti dal GE.



SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 1:

IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Identificazione dei diritti reali

Si attesta che il diritto reale di Piena Proprietà corrisponde a quello di titolarità dell'esecutato in forza del titolo di proprietà descritto nel paragrafo dedicato.

Beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati oggetto del pignoramento sono di seguito descritti:

Catasto Fabbricati del comune di Mirandola

- Foglio 129, mappale 165, subalterno 6, Cat A7, Classe 2, consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.030,33 – via Ponte Pietra n 25 Piano T-1-2
- Foglio 129, mappale 165, subalterno 7, Cat D7, Rendita € 1.880,00, via Ponte Pietra n 25 Piano T-1

Si attesta che i dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo di proprietà al netto dell'evoluzione degli identificativi (diversa numerazione dei subalterni) descritta in precedenza.



SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 2:

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E

STIMA

Descrizione sommaria

Ai fini di codesta perizia **le consistenze pignorate costituiscono un unico lotto immobiliare** come di seguito descritto:

Piena proprietà di un fabbricato con annessa area cortiliva ubicato in via Ponte Pietra n. 10 a Mirandola, suddiviso in un'unità residenziale ed in locali di deposito:

- **Unità residenziale disposta su tre livelli collegati da una scala interna: al piano terra ingresso con cucina, bagno e camera, vano scala con accesso a n 3 locali magazzino/deposito; piano primo n 2 camere, n 2 bagni disimpegno che conduce a n 3 locali magazzino/deposito; piano secondo sottotetto Hmin/max cm 150/283.**
- **Unità uso deposito disposti al piano terra con soppalco di circa 20 mq.**
- **Ampia area cortiliva esclusiva.**

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati del comune di Mirandola

- Foglio 129, mappale 165, subalterno 6, Cat A7, Classe 2, consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.030,33 – via Ponte Pietra n 25 Piano T-1-2
- Foglio 129, mappale 165, subalterno 7, Cat D7, Rendita € 1.880,00, via Ponte Pietra n 25 Piano T-1

Gli immobili sono ubicati in area agricola periferica del comune di Mirandola, non distanze dalla frazione di Disvetro.



Descrizione analitica

Il fabbricato oggetto di stima è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, di cui uno con prevalente uso residenziale (Unità residenziale), l'altro ad uso deposito (Unità locali deposito).

L'altezza massima del fabbricato è di circa 10 m.

Le facciate dell'edificio nel suo complesso sono intonacate e tinteggiate non di fresco. La tinteggiatura su certi prospetti appare scurita ed in altri presenta parti distaccate di pitture.

In facciata si nota che il giunto tra il corpo del magazzino/deposito e quello del fabbricato residenziale si è lesionato ed andrebbe ripristinato.

L'area cortiliva è costituita in parte da sterrato ed in parte a verde.

Insistono sull'area cortiliva due baracche di cantiere che occupano un'area di m 7,00 x 5,00 = 35,00 mq, posizionate su un basamento in calcestruzzo armato. L'esecutato sostiene che tali baracche fossero di proprietà delle imprese che hanno effettuato i lavori e che non le hanno mai smontate.

Il costo per la demolizione del basamento e delle baracche nonché dello smaltimento delle macerie e delle baracche stesse si stima in **€ 7.000 + IVA 22%**
= € 8.540,00.

Lo stato manutentivo delle facciate è buono, quello dell'area cortiliva è scarso.

Come evidenziato nel Certificato di Collaudo la porzione residenziale è stata demolita e ricostruita con struttura di fondazione in calcestruzzo armato, struttura verticale in muratura, solai in legno; i locali di deposito sono stati invece è stato oggetto di un intervento di adeguamento sismico mediante consolidamento delle murature esistenti con intonaco armato, nuove sottofondazioni e muri di spina in muratura. La copertura dell'intero edificio è stata realizzata con struttura portante in legno e chiusura con manto di coppi.



UNITA' RESIDENZIALE

L'accesso alla porzione residenziale è posta al piano terra a sud. A tale piano si trovano una camera, una cucina ed il bagno mentre al piano primo si trovano altre due camere ed un bagno oltre ad un disimpegno. Al secondo ed ultimo piano si trova un'ampia soffitta suddivisa in due ambienti principali ed un disimpegno. I tre livelli (piano terra, piano primo e secondo) sono collegati da una scala interna.

La pavimentazione degli ambienti è in ceramica, le pareti della cucina e del bagno sono in parte rivestite in ceramica. Le pareti non rivestite in ceramica ed i soffitti sono tinteggiati non di fresco.

Le finestre e le porte finestre sono in pvc, vetro camera e scuretti in pvc.

All'ultimo piano (sottotetto) sono presenti un lucernario a soffitto di cui l'esecutore lamenta infiltrazioni di acqua di pioggia durante gli eventi piovosi.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La scala che conduce al piano primo è con gradini in granito e ringhiera in ferro dal disegno semplice.

L'altezza degli ambienti al piano terra ed al piano primo è di cm 252/275, considerando la presenza di travi in legno a vista.

Il sottotetto presenta una Hmin/max cm 150/280.

La porzione residenziale contiene un'intera ala costituita da locali deposito disposti al piano terra (n 3 locali), primo (n 3 locali) e sottotetto (n 1 locale). I locali al piano terra come pure quelli al piano primo sono collegati tra loro in orizzontale. L'accesso in verticale invece avviene tramite la scala interna della porzione residenziale.

I locali al piano terra hanno un'altezza sotto trave cm 267, e di cm 290 all'intradosso dell'impalcato. Al piano primo gli ambienti hanno un'altezza Hmin/max cm 425/645. Le travi di legno sono a vista.



Il sottotetto presenta una Hmin/max cm 145/380.

Tutti i locali sono dotati di finestre e scuri identici a quelli della porzione residenziale ed hanno la pavimentazione al grezzo, da intendersi come caldaia senza ceramica.

Lo stato manutentivo delle parti interne della porzione residenziale è buono.

La porzione residenziale del fabbricato è dotata di impianti elettrico, idrotermosanitario e fognario.

Si pone in evidenza che l'impianto elettrico nei locali deposito ed al piano primo e secondo della porzione residenziale è mancante di alcuni componenti (prese, interruttori e corpi illuminanti). Lo stesso impianto risulta invece completo al piano terra.

E' presente un impianto di riscaldamento, alimentato da una caldaia a funzionamento a gas di marca IMMERGAS modello Hercules Solar 200 a condensazione. La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria ed è collegata ad un impianto solare termico posto in copertura.

Si allegano le dichiarazioni di conformità degli impianti termoidraulico ed elettrico. L'unità è dotata di Attestazione di Prestazione Energetica – APE con classificazione in classe A2.

Lo stato di manutenzione degli impianti è buono.

UNITA' LOCALI DEPOSITO

L'accesso alla porzione di fabbricato ove sono ubicati i locali di deposito è anch'esso posto a sud. I locali deposito, in numero di 7 tutti comunicanti tra loro, sono disposti tutti al piano terra con un'altezza Hmin/max cm 463/600.

Risulta presente un soppalco di circa 20 mq realizzato con un impalcato in legno.

I locali deposito sono dotati di finestre e scuri identici a quelli della porzione residenziale ed hanno la pavimentazione al grezzo, da intendersi come caldaia senza ceramica.



Non sono presenti bagni.

Lo stato manutentivo delle parti interne dei locali di deposito è buono.

I locali di deposito non sono dotati di impianti. Sono visibili cavi e prolunghe a soffitto utilizzate con molta probabilità per illuminare i locali deposito.

Calcolo superfici geometriche e commerciali

Si riportano le superfici di cui al paragrafo successivo DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Unità residenziale			
PT residenziale	82,32	100%	82,32
PT locali deposito	136,80	90%	123,12
P1 residenziale	82,32	100%	82,32
P1 locali deposito	136,80	90%	123,12
P2 - Sottotetto	125,86	90%	113,27
Sommano			524,15
Unità locali deposito			
PT	126,53	100%	126,53
P1 Soppalco	45,00	50%	22,50
Sommano			149,03
Area cortiliva			
Area cortiliva	2275,35	2,0%	45,51
Sommano			45,51
RIEPILOGO	Superficie Commerciale		
	mq		
Unità residenziale	524,15		
Unità locali deposito	149,03		
Area cortiliva	45,51		
Totale	718,69		



SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 2.1:

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Epoca di realizzazione dell'immobile ed estremi provvedimenti autorizzativi

Le unità immobiliari oggetto di stima nascono come fabbricati rurali e presumibilmente risalgono alla prima parte del '900. Le stesse hanno subito danneggiamenti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 che hanno colpito severamente l'area di Mirandola e della bassa modenese.

Successivamente i corpi di fabbrica sono stati interessati da interventi post sisma di demolizione e ricostruzione della porzione abitativa e di ristrutturazione con miglioramento sismico dei locali deposito.

Dall'accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Mirandola è emerso quanto segue:

- Pratica MUDE 22738 del 1-09-2013
- SCIA in variante del 15/09/2018 per modifiche partizioni interne
- Collaudo statico del 15/09/2018
- SCEA ordinaria del 15/09/2018 (Agibilità)

Lo stato legittimato è quello relativo alla SCIA in variante del 15/09/2018.

Relazione Sintetica del 29/09/2025

Come citato in premessa in data 29/09/2025 il CTU ha depositato una Relazione Sintetica, di cui in allegato, a seguito della comunicazione del GE Lucchi del 12/08/2025 avente ad oggetto: "indicazioni operative a seguito dell'ordinanza commissariale n. 6 del 6 giugno 2025 recante disposizioni integrative all'art. 6, comma 2 delle Ordinanze nn. 29, 51 e 86 del 2012 ss.mm.ii."

Nella suddetta comunicazione il GE:

- invitava tutti gli ausiliari tra cui gli esperti estimatori a voler sospendere



ogni tipo di attività [...] rimettendo al G.E. entro e non oltre il 30/09/2025 per tutte quelle procedure esecutive afferenti immobili ad uso abitativo interessati da pratiche di ricostruzione post sisma (Mude), provvedendo a depositare nel fascicolo telematico una sintetica relazione circa lo stato della procedura

- *suggeriva di esaminare compiutamente la perizia di stima con particolare riferimento al paragrafo relativo al regime urbanistico edilizio, laddove emergessero pratiche e/o titoli abilitativi degli anni 2012/2013 che richiamino e/o facciano riferimento, in generale, agli eventi sismici del maggio 2012 nonché le relazioni del custode*

In data 20/06/2025 relativamente alla procedura in epigrafe il CTU ha proceduto ad inviare un ticket presso l'HELP DESK MUDE ER in ottemperanza all'ordinanza del GE Lucchi del 11/03/2025 avente ad oggetto *"precisazioni sull'applicazione dell'ordinanza commissariale n 57/2012 e ss.mm.ii. alle procedure esecutive immobiliari – indicazioni operative"*

in data 29/07/2025 l'HELP DESK MUDE ER ha fornito risposta scritta sui quesiti posti nel ticket sopra menzionato di cui si riporta un estratto.

Estratto della Relazione Sintetica

STATO DELLA PROCEDURA

Le attività di aggiornamento della stima (eventuale aggiornamento del valore di stima e possibilità di suddividere il compendio in due lotti), di cui al Verbale dell'udienza del 25/03/2025, sono attualmente sospese dopo la comunicazione del GE del 12/08/2025.

Per quanto riguarda invece gli aspetti legati alla pratica MUDE si rimanda al paragrafo successivo.

REGIME URBANISTICO E PRATICA MUDE

Il regime urbanistico degli immobili pignorati è quello descritto nella perizia di stima del 13/10/2022, depositata sul PCT in pari data, di cui si riporta un estratto:



[...] dall'accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Mirandola è emerso quanto segue:

- Pratica MUDE 22738 del 1-09-2013
- SCIA in variante del 15/09/2018 per modifiche partizioni interne
- Collaudo statico del 15/09/2018
- SCEA ordinaria del 15/09/2018 (Agibilità)

Lo stato legittimato è quello relativo alla SCIA in variante del 15/09/2018 [...]

A seguito del ticket di cui sopra la risposta del HELP DESK MUDE RE è stata inviata al CTU in data 29/07/2025. La stessa riporta una serie di dati e di considerazioni, in particolare contiene la cronistoria dei provvedimenti che hanno interessato la pratica Mude di cui si riporta un estratto:

- Pratica Mude n 08-036022-0000007377-2013 del 05/09/2013, relativa ad un immobile sito nel comune di Mirandola alla via Ponte Pietra n 10 (foglio 129, mappale 165, ex sub 2-3), dichiarato di proprietà esclusiva dell'intestatario *****
- Maggio 2014: prima Ordinanza di assegnazione del contributo successivamente rettificata a giugno 2014 e variata a dicembre 2015
- Luglio 2014: emissione SAL 0 relativo ad anticipo spese tecniche
- Anno 2016: emissione SAL 15, SAL 40, SAL 70
- Settembre 2018: avvenuto deposito su piattaforma MUDE di SAL FINALE comprensivo di SCCEA riportante la data di fine lavori del 15/09/2018
- 03/06/2019 provvedimento comunale di autorizzazione alla liquidazione finale con contributo totale concesso invariato rispetto a quello previsto dall'Ordinanza di assegnazione del contributo di dicembre 2015.

Dalla lettura degli atti emerge che la data di fine lavori è il 15/09/2018 (vedi SCEA Ordinaria del 15/09/2018) per cui sia la data di notifica dell'Atto di Pignoramento 23/08/2021 sia quella di trascrizione nei registri immobiliari del 22/09/2021 sono successive.



Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

Si sono riscontrate le seguenti difformità edilizie rispetto allo stato edilizio legittimato:

- al piano primo nella porzione abitativa l'ambiente individuato nello stato legittimato come "studio" è in realtà un bagno con wc, bidet, lavabo e doccia.

Giudizio sulla sanabilità e stima delle spese

La presenza del bagno in luogo dello studio non costituisce un abuso edilizio quanto piuttosto una difformità nella corretta identificazione grafica della destinazione d'uso degli ambienti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto La superficie commerciale dei beni in oggetto è calcolata secondo quanto indicato dagli usi e costumi della Provincia di Modena:

- muri perimetrali esterni per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni calcolate per $\frac{1}{2}$;
- murature interne calcolate per intero

e con i seguenti rapporti mercantili:

- locali di servizio (soffitte e cantine) = 0,33
- balconi e garage = 0,50;
- terrazze = 0,75
- posti auto = 0,25

Nel rispetto dei parametri sopra citati, sulla base delle misurazioni occorse in



occasione del sopralluogo, con l'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso gli uffici comunali, è stata misurata la superficie commerciale col criterio della superficie interna lorda pari a:

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
Unità residenziale			
PT residenziale	82,32	100%	82,32
PT locali deposito	136,80	90%	123,12
P1 residenziale	82,32	100%	82,32
P1 locali deposito	136,80	90%	123,12
P2 - Sottotetto	125,86	90%	113,27
Sommano			524,15
Unità locali deposito			
PT	126,53	100%	126,53
P1 Soppalco	45,00	50%	22,50
Sommano			149,03
Area cortiliva			
Area cortiliva	2275,35	2,0%	45,51
Sommano			45,51
RIEPILOGO	Superficie Commerciale		
	mq		
Unità residenziale	524,15		
Unità locali deposito	149,03		
Area cortiliva	45,51		
Totale	718,69		

Superficie commerciale ai fini della stima: 718 mq

Valore di mercato

Lo scopo della stima è la definizione del Valore di Mercato del lotto immobiliare sopra descritto, eventualmente ridotto sulla base di adeguamenti e correzioni di valore individuando in tal modo il Valore di Stima.

Il Valore di Mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può



essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, per determinare il Valore di Mercato del lotto immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione, della destinazione d'uso, dell'area urbana specifica dove è collocato l'edificio e dell'epoca di costruzione.

Sulla base di questi elementi sono stati analizzati i valori immobiliari aventi per oggetto immobili simili, avvenute negli ultimi anni nella zona dove è ubicato il lotto immobiliare e/o in zone assimilabili del territorio comunale, con l'ausilio di un'indagine di mercato esperita presso operatori del settore e sulla base delle proprie conoscenze professionali.

Si espone di seguito il procedimento di calcolo per la determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Stima dei beni pignorati.

I criteri sono i medesimi rispetto alla Relazione di Stima del 2022. Cambiano invece il valore unitario perché perché gli usi delle porzioni di fabbricato sono diversi così come sono diverse le finiture.



Superficie Commerciale: 718,00 mq

Valore unitario: 1.050,00 €/mq

Valore di Mercato: 1.050,00 €/mq x 718,00 mq = € 753.900,00

Adeguamenti e correzioni del Valore di Mercato

DEFINIZIONE VALORI	IMPORTI in Euro
Valore unitario €/mq	1 050,00
Superficie commerciale mq	718
Valore di mercato	753 900,00
Riduzione 5% art 568 CpC	- 37 695,00
Riduzione stato uso e manutenzione: DEMOLIZIONE BASAMENTO E BARACCHE	- 8 540,00
Riduzione stato possesso	
Riduzione vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	
Riduzione presumibili oneri gestione ordinaria per un biennio	
SOMMANO	707 665,00

Pertanto, tenuto conto delle riduzioni di cui sopra e dell'arrotondamento del valore finale, considerando la valutazione a corpo e non a misura, il valore di stima del lotto immobiliare è pari ad Euro **707.665,00** (euro **settecentosettemilaseicentosessantacinque/00**).



SEZ II – QUESITI

QUESITO N. 3:

STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

Stato di possesso del bene

Al momento del nuovo sopralluogo del CTU in data 04/11/2025 gli immobili pignorati erano abitati dall'esecutato

Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non risultano esistenti formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non risultano esistenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risulta nominato nessun amministratore di condominio né risultano importi annui relativi alle spese di gestione. Pertanto gli oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio sono pari a zero.

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del GE per ogni eventuale chiarimento.

Sassuolo, 28 gennaio 2026

IL CTU

Ing Pasquale Del Neso



Allegati:

Allegato A: Relazione senza nomi

Allegato A1: Estratto sintetico

Allegato B: documentazione fotografica

Allegato C:

- Catastali: Planimetrie catastali, visure catastali aggiornate, elaborato planimetrico storico
- Regolarità edilizia: pratiche edilizie, stato legittimato, agibilità, collaudo statico, Identificazione Unità Fabbricato, Difformità edilizie riscontrate edilizie. Dichiarazione conformità impianti

Atto di Compravendita del 14/01/1999 rep 171470/10095

Relazione Sintetica del 29/09/2025 ed allegati

