

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 303/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. GIULIA LUCCHI

Debitore: (omissis)

Creditore: (omissis)

RELAZIONE DI STIMA - SENZA GENERALITÀ

in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali





INDICE

0	PREMESSA	5
1	CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
2	ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA.....	6
2.0	PREMESSA	6
2.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	7
2.1.0	<i>DIFFORMITÀ CATASTALI</i>	8
2.2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	8
2.2.0	<i>ESERCIZIO OPZIONE IVA</i>	8
2.2.1	<i>DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI</i>	8
2.2.2	<i>EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA</i>	9
2.2.3	<i>CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012</i>	9
2.3	STATO DI POSSESSO DEI BENI	9
2.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	10
2.5	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI.....	10
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	10
2.7	DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO.....	12
2.8	DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO.....	12
2.9	PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ.....	12
2.10	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE.....	12
3	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	13
3.0	FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI.....	13
3.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO	13
3.2	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO.....	16
3.3	DESCRIZIONE ANALITICA DEL RIPOSTIGLIO	18
3.4	DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA	19
3.5	DOTAZIONI CONDOMINIALI	21
3.6	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	21
3.7	PIGNORAMENTO PRO QUOTA.....	23
4	CONCLUSIONI	23
	ALLEGATI.....	24





0 PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'Allegato 1 al "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)" (Allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, i beni sotto ogni profilo.

I contenuti della presente relazione di stima corrispondono agli adempimenti indicati nell'Allegato 1 al decreto sopra citato nella stessa sequenza in cui in essi sono esposti.

La presente relazione si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento e non si riferisce ai beni comuni con altre proprietà.

1 CONTROLLO PRELIMINARE

- In riferimento ai documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; si allega alla presente la certificazione notarile sostitutiva del 20/09/2025 depositata in data 26/09/2025 (Allegato 1).
- Per ciascuno degli immobili pignorati, la certificazione, che risale alla successione dal sig. (omissis), deceduto il (omissis), non risale ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento, in quanto gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario in virtù di divisioni e successioni; come già precisato nella certificazione notarile sostitutiva, *"non risultano trascritte le accettazioni delle eredità in morte di (omissis) e (omissis), tutte comunque apertesi in data anteriore al ventennio preso in esame"*.
- Si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie telematiche degli immobili e del soggetto esecutato, ispezioni che si allegano alla presente (Allegato 2).
- Sono stati acquisiti l'atto di divisione con cui il soggetto esecutato è divenuto unico proprietario dei beni, divisione autenticata nelle firme dalla dott.ssa _____, Notaio in Serramazzoni, in data (omissis), Rep. n. (omissis), trascritta a Modena il (omissis) ai nn.



(omissis) di R.G. e R.P., e la relativa nota di trascrizione, documenti che si allegano alla presente (Allegati 3 e 4).

- Il creditore precedente non ha depositato gli estratti catastali attuale e storico; si è provveduto all'acquisizione delle visure catastali attuali e storiche, che si allegano alla presente (Allegato 5). Si segnala che le visure catastali storiche arrivano all'anno 1994 e dunque, come la certificazione notarile sostitutiva, non risalgono ad un atto di acquisto derivativo od originario.
- Nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.
- Il creditore precedente ha depositato il certificato di stato di famiglia dell'esecutato, che si allega alla presente (Allegato 6), che certifica che attualmente l'esecutato *"risulta di stato libero"*.
- Si è proceduto all'acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato con le relative annotazioni, che si allega alla presente (Allegato 7), da cui risulta che l'esecutato si è unito in matrimonio in data (omissis) e che *"Con sentenza del Tribunale di REGGIO NELL'EMILIA n. (omissis) in data (omissis), è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio"*. Si precisa a tal proposito che alla prima data di acquisizione di un diritto di proprietà sui beni oggetto di pignoramento, in virtù di successione dal sig. (omissis), deceduto il (omissis), l'esecutato era di stato libero poiché era già stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

2 ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

2.0 PREMESSA

Come indicato al paragrafo precedente, il debitore:

- attualmente risulta di stato libero;
- si è unito in matrimonio in data (omissis) e con sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n. (omissis) in data (omissis) è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.



Alla prima data di acquisizione di un diritto di proprietà sui beni oggetto di pignoramento, in virtù di successione dal sig. (omissis), deceduto il (omissis), l'esecutato era di stato libero poiché era già stata dichiarata la cessazione degli effetti civili di matrimonio.

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Modena (MO) come segue:

- **Foglio 124 Particella 143 Subalterno 31**

Rendita Euro 681,72, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani

Via Francesco Rismondo n. 95, Piano 1

Superficie totale 105 m², Superficie totale escluse aree scoperte 105 m²

- **Foglio 124 Particella 143 Subalterno 32**

Rendita Euro 49,68, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 m²

Via Francesco Rismondo n. 95, Piano 1

Superficie totale 14 m²

- **Foglio 124 Particella 143 Subalterno 35**

Rendita Euro 34,40, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 9 m²

Via Francesco Rismondo n. 95, Piano 4

Superficie totale 9 m²

I beni risultano intestati all'esecutato con diritto di piena proprietà per 1/1.

Si allegano alla presente le planimetrie catastali attuali dei beni (Allegato 8), l'elaborato planimetrico con l'elenco subalterni (Allegato 9) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 10).



2.1.0 DIFFORMITÀ CATASTALI

Alla data del sopralluogo, 03/12/2025, lo stato di fatto dei beni contiene alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali attuali, che, tuttavia, non sono rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale; pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti del catasto.

2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento, un ripostiglio e una soffitta all'interno di un edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena (MO), in Via Francesco Rismondo n. 95.

L'appartamento si trova al primo piano e si compone di ingresso, tinello, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Il ripostiglio e la soffitta si trovano rispettivamente al primo e al quarto piano.

2.2.0 ESERCIZIO OPZIONE IVA

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972, relativo alle operazioni esenti dall'IVA, si rileva che i beni oggetto di pignoramento sono porzioni di un immobile abitativo di proprietà di un privato.

2.2.1 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

Nella relazione tecnica allegata alla pratica edilizia CILA n. 6470/2022 per l'installazione di ascensore condominiale, a firma dell'arch. _____, è scritto: *“Il fabbricato attuale è il*

risultato di diverse modificazioni storiche. Anche se il sobrio edificio tardo-ottocentesco non fa trasparire le antiche destinazioni a mulino (situato alla confluenza dei canali Cerca e Baggiovara) né quella di ricovero per religiose. (...)

il Soli riporta nel volume “Il rinnovamento edilizio a Modena nella prima metà dell'Ottocento” la pianta con la sistemazione di via Belle Arti (già San Rocco), via Rismondo (già via Monti) e di via Cavallerini in cui si vede la “riduzione” dell'edificio in oggetto, poi realizzata. (...) A quegli anni è opportuno riferire il disegno dei prospetti”.



Nella stessa relazione è riportata la fonte di quanto scritto, ovvero: *“Da G. Bertuzzi, Il rinnovamento edilizio a Modena nella prima metà dell'Ottocento, Aedes Muratoriana, 1987. Pag. 115. Il riferimento è alla F.273 (1822), prot. 1739. Presumibilmente all'Archivio Storico Comunale di Modena”*.

Si vedano in proposito i successivi paragrafi 2.6 e 2.7.

2.2.2 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso il Comune di Modena non risulta che l'edificio sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche.

2.2.3 CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso il Comune di Modena non risulta che l'edificio abbia beneficiato o sia beneficiario dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come indicato al paragrafo 2.1, i beni oggetto di pignoramento risultano intestati all'esecutato con diritto di piena proprietà per 1/1.

Come verificato in sede di sopralluogo in data 03/12/2025, i beni oggetto di pignoramento risultano occupati dal proprietario esecutato e da terzi.

Sono stati richiesti al custode IVG i contratti di locazione e le registrazioni degli stessi all'Agenzia delle Entrate, documenti che si allegano alla presente (Allegati 11 e 12).

Trattasi di due contratti di locazione di natura transitoria, ciascuno dei quali ha ad oggetto una stanza arredata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare abitativa:

- 1) Contratto di locazione di natura transitoria stipulato con il sig. (omissis) il 15/10/2024 con durata dal 15/10/2024 al 14/10/2025, registrato il 31/10/2024 presso l'ufficio di DPMO UT Modena, con importo del canone di € 250,00 mensili, pari a € 3.000,00 annuali;



- 2) Contratto di locazione di natura transitoria stipulato con la sig.ra (omissis) il 18/10/2024 con durata dal 18/10/2024 al 17/10/2025, registrato il 31/10/2024 presso l'ufficio di DPMO UT Modena, con importo del canone di € 280,00 mensili, pari a € 3.360,00 annuali.

Entrambi i contratti, dunque, sono stati registrati in data antecedente alla data di notifica del pignoramento, corrispondente al 22/11/2024, ma risultano scaduti rispettivamente il 14/10/2025 ed il 17/10/2025; quand'anche fossero stati prorogati, le proroghe sarebbero successive alla notifica del pignoramento e pertanto risulterebbero non opponibili alla procedura.

Al fine della determinazione dell'indennità occupazionale dovuta si ritengono congrui i canoni convenuti, pari a € 250,00 mensili per il sig. (omissis) e pari a € 280,00 mensili per la sig.ra (omissis).

2.4 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Parti comuni, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti, come da atto di divisione del (omissis) Rep. n. (omissis) (in particolare la sezione "*Servitù, patti*") e relativa nota di trascrizione (Allegati 3 e 4). Per quanto riguarda le parti comuni si veda il successivo paragrafo 3.1.

Si precisa, inoltre, che in base al vigente Piano Urbanistico Generale del Comune di Modena, sull'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento la categoria di intervento prevista è di restauro e risanamento conservativo.

Sulla base della documentazione acquisita non risultano altre formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

2.5 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Le formalità che saranno cancellate sono quelle indicate nella certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1), cui si rinvia.

2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni oggetto di pignoramento sono tre unità immobiliari di un edificio con un'area pertinenziale inferiore a 5.000 mq.



Come già illustrato al paragrafo 2.2.1, l'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito anteriormente al 2 settembre 1967.

Tramite accesso agli atti presso il Comune di Modena sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'edificio, di cui si allega alla presente parte della documentazione più significativa (Allegati 13 e 14):

- CILA n. 3357/2021 per il rifacimento delle facciate del condominio;
- CILA n. 6470/2022 per l'installazione di ascensore condominiale.

Non vi è dichiarazione di agibilità dell'edificio, né risultano pratiche edilizie relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Pertanto, ai fini della verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, si fa riferimento alle planimetrie catastali storiche.

Come indicato nella certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e come si evince dalle visure catastali storiche (Allegato 5):

- i subalterni 31 e 32 derivano dal subalterno 17, a sua volta derivante dai subalterni da 1 a 14;
- il subalterno 35 deriva dal subalterno 20, a sua volta derivante dai subalterni da 1 a 14.

Al fine del reperimento delle planimetrie catastali storiche dei subalterni da 1 a 14, ad oggi soppressi, si è provveduto alla consultazione degli atti cartacei del Catasto Fabbricati presso l'Ufficio Servizi Catastali di Modena, dove, tuttavia, tali planimetrie non sono state trovate.

Alla luce di ciò, per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, si fa riferimento alle planimetrie catastali storiche dei subalterni 17 e 20, ad oggi soppressi, derivanti da variazione del 13/07/1994 in atti dal 21/07/1994 VSI (n. 3421.1/1994), che si allegano alla presente (Allegato 15). Si precisa a tal proposito che alle stesse planimetrie fa riferimento anche l'Attestato di regolarità catastale, urbanistica ed edilizia, a firma dell'ing. _____, allegato all'atto di divisione del (omissis) Rep. n. (omissis) (Allegato 3).



2.7 DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, 03/12/2025, per quanto riguarda l'appartamento e la soffitta, lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali storiche dei subalterni 17 e 20, ad oggi soppressi, di cui al paragrafo precedente, a meno di difformità che costituiscono tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e dunque non rappresentano violazioni edilizie.

Per quanto riguarda il ripostiglio, lo stato di fatto risulta difforme rispetto alla planimetria catastale storica del subalterno 17, ad oggi soppresso, di cui al paragrafo precedente, in quanto in ciascuna delle due pareti di confine con l'appartamento non appartenente al lotto unico è presente una porta; inoltre nella planimetria è indicata la destinazione d'uso "cucina", mentre il locale è adibito a ripostiglio.

I costi per la sanatoria delle difformità riscontrate sono stimati in € 4.000,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali. Tali costi saranno detratti dal prezzo di stima e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario.

Si precisa infine che, alla data del sopralluogo, l'ascensore condominiale previsto dalla CILA n. 6470/2022 non è ancora stato installato.

2.8 DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e come riportato al paragrafo 2.1, il diritto sui beni del debitore pignorato è di piena proprietà per 1/1.

Dalla certificazione notarile sostitutiva e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

2.9 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.10 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Come riferito dall'Amministratore di Condominio in data 05/12/2025 e 15/12/2025:



- per le unità immobiliari oggetto di pignoramento l'importo annuo delle spese di gestione ammonta a circa € 450,00/500,00;
- per quanto riguarda eventuali spese condominiali già deliberate, a giugno 2022 è stata deliberata l'installazione dell'ascensore, per cui i condomini hanno già provveduto al pagamento;
- per le unità immobiliari oggetto di pignoramento vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, che ammontano a € 608,64;
- non vi sono procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.0 FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI

Vista la tipologia dei beni oggetto di pignoramento, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita si ritiene opportuno procedere alla formazione di un LOTTO UNICO, costituito da un appartamento al primo piano con un ripostiglio al primo piano ed una soffitta al quarto piano sottotetto.

L'appartamento confina a nord e ad ovest con un altro appartamento dello stesso fabbricato, il vano scala comune ed il ripostiglio appartenente al lotto unico, a sud affaccia su Via Nicolò Cavallerini e ad est affaccia su Via Francesco Rismondo.

Il ripostiglio confina a nord e ad ovest con un altro appartamento dello stesso fabbricato, a sud con l'appartamento appartenente al lotto unico e ad est con il vano scala comune e l'appartamento appartenente al lotto unico.

La soffitta confina a nord con l'esterno lato Via Belle Arti, a sud con il corridoio comune ed un'altra soffitta dello stesso fabbricato e ad est e ad ovest con altre soffitte dello stesso fabbricato.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Identificazione catastale all'attualità

Il lotto unico comprende le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Modena (MO) come segue:



- **Foglio 124 Particella 143 Subalterno 31**

Rendita Euro 681,72, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani

Via Francesco Rismondo n. 95, Piano 1

Superficie totale 105 m², Superficie totale escluse aree scoperte 105 m²

- **Foglio 124 Particella 143 Subalterno 32**

Rendita Euro 49,68, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 13 m²

Via Francesco Rismondo n. 95, Piano 1

Superficie totale 14 m²

- **Foglio 124 Particella 143 Subalterno 35**

Rendita Euro 34,40, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 9 m²

Via Francesco Rismondo n. 95, Piano 4

Superficie totale 9 m²

Tipologia, destinazione, ubicazione

Il lotto unico è costituito da un appartamento al primo piano con un ripostiglio al primo piano ed una soffitta al quarto piano sottotetto all'interno di un edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena (MO), in Via Francesco Rismondo n. 95.

L'appartamento, corrispondente all'interno 1, si compone di ingresso, tinello, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Accessi

L'appartamento e il ripostiglio hanno accesso dal vano scala comune, collegato ad un ingresso comune cui si accede da Via Francesco Rismondo; la soffitta ha accesso da un corridoio comune collegato allo stesso vano scala comune.

Pertinenze e accessori

Come già illustrato, il lotto unico è costituito da un appartamento al primo piano con un ripostiglio al primo piano ed una soffitta al quarto piano sottotetto.



Appartamento, ripostiglio e soffitta hanno ciascuno autonomo identificativo catastale, rispettivamente subalterni 31, 32 e 35.

Parti comuni

Le parti comuni dell'edificio sono quelle riportate nell'atto di divisione del (omissis) Rep. n. (omissis) e nella relativa nota di trascrizione (Allegati 3 e 4) e che risultano dall'elaborato planimetrico e dall'elenco subalterni (Allegato 9), ovvero:

- Subalterno 30 (B.C.N.C.): ingresso piano terra, vano scala, cavedio, pianerottoli abitazioni, corridoio soffitte quarto piano, comuni ai subalterni 18, 19, 20 (attuali subalterni 34 e 35), 21, 22, 23, 24 (attuali subalterni 36 e 37), 25, 26, 29, 31, 32, 33.

L'ingresso condominiale ha dimensioni circa pari a 165 x 230 cm e presenta un portone in legno a due ante. Dall'ingresso condominiale si accede al vano scala comune tramite un'apertura ad arco ribassato.

La scala è a quattro rampe e tromba centrale. Attualmente il vano scala è privo di ascensore, ma, come già detto al paragrafo 2.10, come riferito dall'Amministratore di Condominio in data 05/12/2025, è stata deliberata l'installazione dell'ascensore, per cui i condomini hanno già provveduto al pagamento.

I millesimi di parti comuni di competenza del lotto unico, attuale proprietà dell'esecutato, sono 60,56 millesimi, come risulta dai prospetti dei millesimi di proprietà generale forniti dall'Amministratore di Condominio (Allegato 16).

Contesto

L'edificio cui appartiene il lotto unico sorge nel centro storico del Comune di Modena, all'incrocio tra Via Francesco Rismondo e Via Belle Arti, nei pressi del Palazzo Ducale, oggi sede dell'Accademia Militare di Modena.

La zona ha destinazione mista, con esercizi commerciali al piano terra degli edifici e residenze e uffici ai piani superiori, ed offre numerosi servizi, attività commerciali e attività ludiche e ricreative.

Il centro storico di Modena è zona a traffico limitato ZTL, ma è servito da linee di autobus.



3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Appartamento al primo piano di edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena, già presente nella prima metà dell'Ottocento.
Altezza interna utile	Altezza media 335 cm.
Composizione interna	Ingresso, tinello, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto.
Caratteristiche strutturali ed esterne	<p>Edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena, già presente nella prima metà dell'Ottocento, risultato di diverse modificazioni storiche.</p> <p>L'edificio corrispondente al mappale 143 è contiguo ad un altro edificio e presenta un cavedio centrale ed un unico vano scala attualmente privo di ascensore, ma, come riferito dall'Amministratore di Condominio in data 05/12/2025, è stata deliberata l'installazione dell'ascensore, per cui i condomini hanno già provveduto al pagamento.</p> <p>Struttura portante in elevazione in muratura. Solaio di copertura a falde a travi e travetti in legno con tavelle in laterizio.</p> <p>Facciate esterne su Via Francesco Rismondo e Via Belle Arti con bugnato a ricorsi paralleli al piano terra e intonaco tinteggiato ai piani superiori, su Via Nicolò Cavallerini con intonaco tinteggiato a tutti i piani. Intonaco e pittura delle facciate sono stati rifatti tra il 2021 e il 2022. Manto di copertura in tegole di laterizio.</p>
Caratteristiche interne	<p>Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti di bagni e cucina rivestite con rivestimenti ceramici. Nel disimpegno è presente un controsoffitto in pannelli quadrati.</p> <p>Pavimenti di vario tipo: in battuto di cemento, in ceramica, in doghe simil legno, in graniglia.</p> <p>Infissi esterni in legno con vetro singolo, con scuri esterni in legno.</p> <p>Portoncino di ingresso in legno a due ante con blindatura. Porte interne in legno con apertura ad anta, talvolta con specchiature vetrate.</p> <p>In cucina e nel tinello sono presenti tubazioni a vista.</p> <p>Vi è attestato di prestazione energetica, che classifica l'appartamento in classe G.</p>



Impianto elettrico	Impianto elettrico prevalentemente a vista. Impianto citofonico.
Impianto idrico	Impianto idrico per una cucina, con lavatrice, e un bagno, con wc bidet, lavabo e doccia.
Impianto termico	Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, con produzione combinata di acqua calda sanitaria, posta nel tinello. Radiatori.
Stato di manutenzione	Le facciate dell'edificio, essendo state rifatte tra il 2021 e il 2022, sono in buono stato di manutenzione. L'appartamento in esame si presenta in condizioni di manutenzione generale scadenti.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Al paragrafo 3.6 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 100% per i locali principali.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ingresso	6,35	7,40	1,00	7,40	-	Scadenti
Tinello	13,09	15,03	1,00	15,03	Est	Scadenti
Cucina	5,57	7,88	1,00	7,88	Est	Scadenti
Soggiorno	19,54	23,23	1,00	23,23	Est, Sud	Scadenti



Disimpegno	8,51	9,67	1,00	9,67	-	Scadenti
Bagno	5,38	6,53	1,00	6,53	Sud	Scadenti
Camera da letto	8,88	10,58	1,00	10,58	Sud	Scadenti
Camera da letto	23,13	26,25	1,00	26,25	Sud	Scadenti
Sup. totale	90,45	106,57		107		

3.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL RIPOSTIGLIO

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Ripostiglio al primo piano di edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena, già presente nella prima metà dell'Ottocento.
Altezza interna utile	300 cm.
Composizione interna	Ripostiglio.
Caratteristiche strutturali ed esterne	<p>Edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena, già presente nella prima metà dell'Ottocento, risultato di diverse modificazioni storiche.</p> <p>L'edificio corrispondente al mappale 143 è contiguo ad un altro edificio e presenta un cavedio centrale ed un unico vano scala attualmente privo di ascensore, ma, come riferito dall'Amministratore di Condominio in data 05/12/2025, è stata deliberata l'installazione dell'ascensore, per cui i condomini hanno già provveduto al pagamento.</p> <p>Struttura portante in elevazione in muratura. Solaio di copertura a falde a travi e travetti in legno con tavelle in laterizio.</p> <p>Facciate esterne su Via Francesco Rismondo e Via Belle Arti con bugnato a ricorsi paralleli al piano terra e intonaco tinteggiato ai piani superiori, su Via Nicolò Cavallerini con intonaco tinteggiato a tutti i piani. Intonaco e pittura delle facciate sono stati rifatti tra il 2021 e il 2022. Manto di copertura in tegole di laterizio.</p>
Caratteristiche interne	<p>Pareti intonacate e tinteggiate, porzione di parete rivestita con rivestimento ceramico. Controsoffitto in pannelli quadrati. Pavimento in terrazzo alla veneziana.</p> <p>Portoncino di ingresso in legno a due ante. Porte in legno con apertura ad anta con specchiature vetrate nelle pareti di confine con l'appartamento non appartenente al lotto unico.</p>



Impianto elettrico	Impianto elettrico sottotraccia.
Impianto idrico	Non presente.
Impianto termico	Non presente.
Stato di manutenzione	Le facciate dell'edificio, essendo state rifatte tra il 2021 e il 2022, sono in buono stato di manutenzione. Il ripostiglio in esame si presenta in condizioni di manutenzione generale scadenti.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Al paragrafo 3.6 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 35%.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Ripostiglio	13,82	15,32	0,35	5,36	-	Scadenti
Sup. totale	13,82	15,32		5		

3.4 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA SOFFITTA

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Soffitta al quarto piano sottotetto di edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena, già presente nella
--------------------	---



	prima metà dell'Ottocento.
Altezza interna utile	Altezza massima 255 cm, altezza minima 125 cm.
Composizione interna	Soffitta.
Caratteristiche strutturali ed esterne	<p>Edificio a cinque piani fuori terra sito nel centro storico del Comune di Modena, già presente nella prima metà dell'Ottocento, risultato di diverse modificazioni storiche.</p> <p>L'edificio corrispondente al mappale 143 è contiguo ad un altro edificio e presenta un cavedio centrale ed un unico vano scala attualmente privo di ascensore, ma, come riferito dall'Amministratore di Condominio in data 05/12/2025, è stata deliberata l'installazione dell'ascensore, per cui i condomini hanno già provveduto al pagamento.</p> <p>Struttura portante in elevazione in muratura. Solaio di copertura a falde a travi e travetti in legno con tavelle in laterizio.</p> <p>Facciate esterne su Via Francesco Rismondo e Via Belle Arti con bugnato a ricorsi paralleli al piano terra e intonaco tinteggiato ai piani superiori, su Via Nicolò Cavallerini con intonaco tinteggiato a tutti i piani. Intonaco e pittura delle facciate sono stati rifatti tra il 2021 e il 2022. Manto di copertura in tegole di laterizio.</p>
Caratteristiche interne	<p>Pareti intonacate. Solaio di copertura a travi e travetti in legno con tavelle in laterizio a vista. Pavimento in battuto di cemento.</p> <p>Porta di ingresso in legno ad anta. Lucernario in copertura.</p>
Impianto elettrico	Non presente.
Impianto idrico	Non presente.
Impianto termico	Non presente.
Stato di manutenzione	<p>Le facciate dell'edificio, essendo state rifatte tra il 2021 e il 2022, sono in buono stato di manutenzione.</p> <p>La soffitta in esame si presenta in condizioni di manutenzione generale scadenti.</p>

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 25% alla sola porzione con altezza non inferiore a 1,50 m.



Locale	Superficie netta (mq) $\geq 1,50$ m	Superficie lorda (mq) $\geq 1,50$ m	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soffitta	6,53	7,09	0,25	1,77	Nord	Scadenti
Sup. totale	6,53	7,09		2		

3.5 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le dotazioni condominiali si rimanda alla sezione *Parti comuni* del paragrafo 3.1.

3.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Determinazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame per localizzazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, tipologia di finiture e situazione occupazionale. Tale indagine ha tenuto conto sia dei valori di mercato di immobili in vendita con caratteristiche analoghe, sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del lotto unico e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e svolte opportune indagini comparative si determina quanto segue:

- Valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale: **€ 2.450,00/mq.**
- Valore di mercato del LOTTO UNICO al lordo delle correzioni di seguito descritte:

LOTTO UNICO	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore del LOTTO UNICO al lordo delle correzioni
Appartamento con ripostiglio e soffitta	114	€ 2.450,00	€ 279.300,00



Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.7 si detraggono i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, stimati in € 4.000,00, comprensivi di spese tecniche, sanzione, diritti di segreteria della pratica a sanatoria, tributi catastali.

Correzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione

Considerato lo stato di fatto dei beni, come illustrato ai paragrafi 3.2, 3.3 e 3.4, si definisce una riduzione pari al 15% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo della riduzione risulta: € 279.300,00 x 15% = € 41.895,00.

Correzione del valore di mercato per lo stato di possesso

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.3 non si applicano riduzioni per lo stato di possesso.

Correzione del valore di mercato per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.4 non si applicano riduzioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Correzione del valore di mercato per spese condominiali insolute

Si vedano le informazioni sulle spese di gestione condominiale al paragrafo 2.10. Per tenere conto dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio, si detraggono dal valore di mercato € 1.000,00.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

Considerata la tipologia dei beni ed il fatto che non siano state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 279.300,00 x 10% = € 27.930,00.

Valore del lotto unico al netto delle correzioni

Applicando le riduzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO UNICO al netto delle correzioni:

$$€ 279.300,00 - € 4.000,00 - € 41.895,00 - € 1.000,00 - € 27.930,00 = € 204.475,00$$

Valore del LOTTO UNICO al netto delle correzioni arrotondato: € 205.000,00



3.7 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni oggetto di pignoramento non sono sottoposti a pignoramento pro quota.

4 CONCLUSIONI

La sottoscritta dichiara che la presente relazione è stata redatta dopo aver preso visione dei beni in essa descritti.

Fiduciosa che la presente possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra esposto si ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Formigine (MO), 17/12/2025

Ing. Laura Reggiani



ALLEGATI

- Allegato 0 - Allegato 1 al *“Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell’esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)”*
- Allegato 1 - Certificazione notarile sostitutiva del 20/09/2025
- Allegato 2 - Ispezioni ipotecarie telematiche
- Allegato 3 - Atto di divisione del (omissis) Rep. n. (omissis)
- Allegato 4 - Nota di trascrizione dell’atto di divisione del (omissis) Rep. n. (omissis)
- Allegato 5 - Visure catastali attuali e storiche
- Allegato 6 - Certificato di stato di famiglia
- Allegato 7 - Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio
- Allegato 8 - Planimetrie catastali attuali
- Allegato 9 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- Allegato 10 - Estratto di mappa catastale
- Allegato 11 - Contratto di locazione con il sig. (omissis) e registrazione
- Allegato 12 - Contratto di locazione con la sig.ra (omissis) e registrazione
- Allegato 13 - CILA n. 3357/2021
- Allegato 14 - CILA n. 6470/2022
- Allegato 15 - Planimetrie catastali storiche subalterni 17 e 20 soppressi
- Allegato 16 - Prospetti millesimi di proprietà generale

