

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°264/2022

Promosso da

PROCEDENTE Creditore: [REDACTED] Avv. [REDACTED]
[REDACTED]

Contro

ESECUTATI: [REDACTED]
[REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA PER INCARICO DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 04/05/2024

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Umberto Ausiello, con decreto in data **14/11/2023** nominava esperto estimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data **24/11/2023** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

Al sottoscritto era inizialmente concesso il termine dei trenta giorni ante la prima udienza del 14/03/2024 per il deposito in Cancelleria della relazione, termine poi prorogato dal G.E in data 15/02/2024 a seguito della nuova udienza fissata per il **21/05/2024**.

In data **04/05/2024** veniva depositata la perizia per incarico di stima con relativi allegati "A", "B Documentazione fotografica", "C Disegni e



catastali”.

A seguito dell’udienza del **02/08/2024**, il Giudice dell’Esecuzione chiedeva integrazione alla relazione di stima, ponendo i seguenti quesiti:

Dato atto che l’esperto Ing. Roberto FERRARI ha deposita relazione di stima dalla quale non è chiaramente desumibile se il compendio pignorato è da suddividere in lotti, e per quali valori da porre base d’asta;

Ritenuto che, al fine di correttamente valutare l’stanza di riduzione e conversione del pignoramento, debba essere preliminarmente:

- 4) Acquisita integrazione alla relazione di stima che
- a. indichi con precisione l’eventuale divisione in lotti ed il loro valore;
 - b. che precisi, inoltre, il valore da assegnare alle proprietà di [REDACTED] nell’eventualità della opponibilità alla procedura del vincolo reale trascritto a Bologna il 24 ottobre 2023 al n. 36631 particolare a carico dell’immobile identificato con la particella 12 sub. 6, nell’ambito del procedimento penale n.3815/22 RGNR MOD 21 - 5556/22 RGGIP;
 - c. che specifichi se gli immobili pignorati siano, in funzione della eventuale riduzione del pignoramento (siccome domandata dai terzi proprietari, soggetti non debitori, e non tenuti in solido verso il ceto creditorio, bensì ciascuno nei limiti di valore dei rispettivi diritti di proprietà pignorati ex artt. 2901 e/o 2848 c.c.), divisibili;

Esaminati gli atti successivi del procedimento, in particolare il nulla-osta alla vendita del 14/05/2024 della Dott.sa Scudiero in qualità di pre-delegato “A”, del decreto di sequestro preventivo di cui alla voce b) dei quesiti integrativi, depositato in data 30/09/2024 dall’Istituto Vendite Giudiziarie, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti con la seguente:

RISPOSTA AL PUNTO:

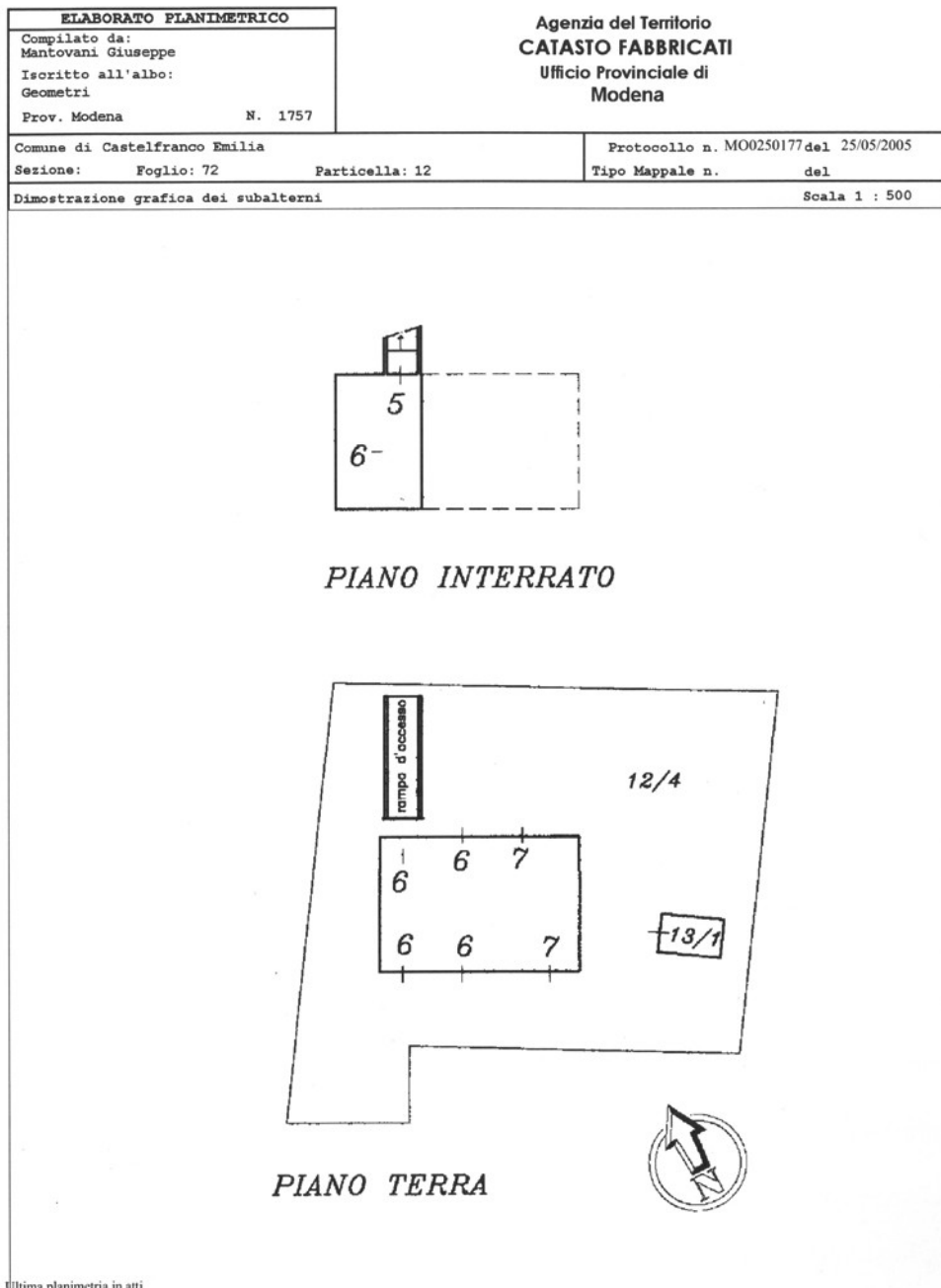
- a) Si premette che a carico del terreno della Particella n°90 del Foglio n°72, di proprietà [REDACTED] risulta costituito, ai sensi dell’art.1062 del c.c., un **diritto perpetuo di passaggio pedonale e carrabile** con ogni mezzo, a favore delle U.I. Particella n°12 sub7 e



Tenuto conto di questo diritto di passaggio e che la Part.n°12 sub 7 e Part.n°13 sub 1 accedono direttamente su area cortiliva B.C.N.C. Part.n°12 sub 4 che a sua volta confina con la Part.n°90 su cui grava il diritto, (vedi:

ELABORATO PLANIMETRICO - 2 -

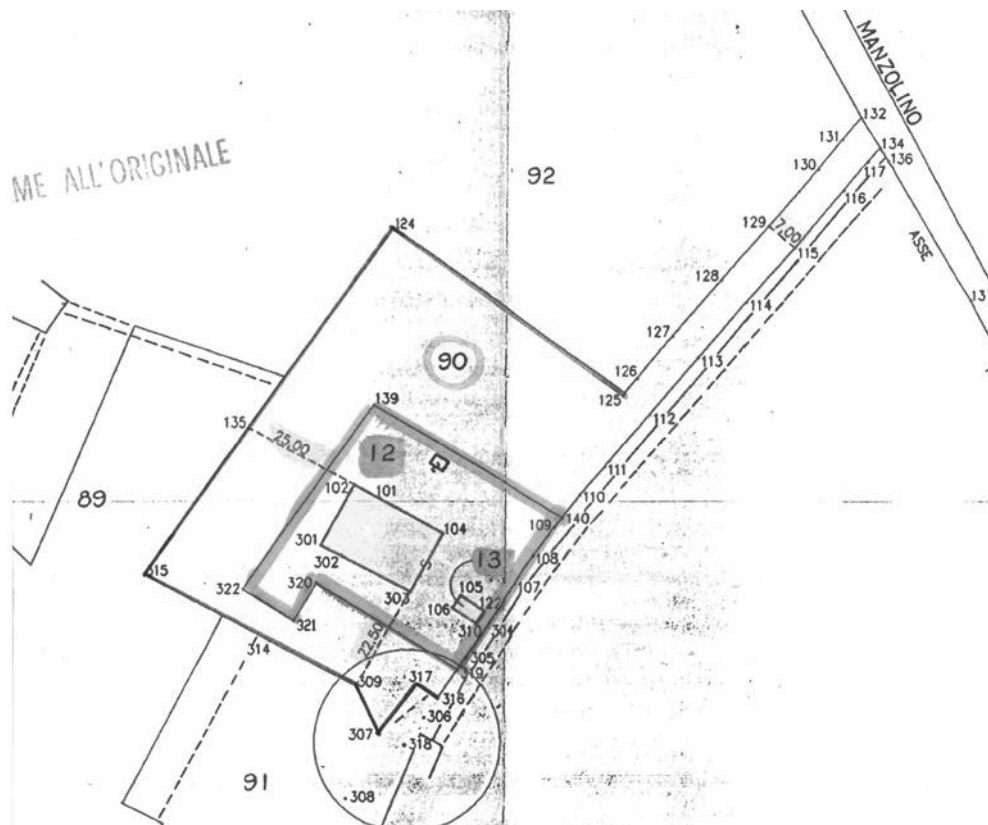
Data: 24/11/2023 - n. T356830 - Richiedente: Telematico



Visto e premesso quanto sopra, i beni oggetto di pignoramento sono

DIVISIBILI in n° 2 lotti e con l'eventuale possibilità di dividere successivamente, con atto tra le parti, l'area di BCNC Part.12 sub 4 in due parti (vedi Planimetria 1 ed Elaborato n°2) seguendo l'asse di divisione (muro divisorio interno) tra le due unità Sub.6 e Sub.7, con una eventuale un'area cortiliva di circa m² 960,00 (per il 12/Sub7 e part.n°13 sub.1), e circa m² 597,00 rimanente area sub 4 (avendo scorporato la sup. del fabbricato Sub.12 di m² 292,52).

FRAZIONAMENTO – 3 -



Nella successiva valutazione dei lotti non viene tenuto conto del valore di tali aree di Beni Comuni Non Censibili P.12 sub4 (vedi area delimitata in rosso in Frazionamento-3- e Planimetria 1) in quanto non ancora soggette a frazionamento ma con futura possibilità di divisione di tale area.

LOTTO N°1 : [REDACTED] **prop. quota 1/1**



Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l’Agenzia del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia (C107) – **Catasto fabbricati**

- Foglio 72 Particella 12 - **Sub.06** - Via Andrea Longhi n°2- Piano S1-T-1-2, categoria **A/7** Cl.3, Vani 11 -Rendita € 1.107,80- Sup. totale catastale m²365; totale escluse aree scoperte m²357;
- Foglio 72 Particella 12 - **Sub.05** - Via Andrea Longhi n°2- Piano S1, categoria **C/6** Cl.3, Consistenza 55 m² -Rendita € 102,26- Sup. totale catastale m²64;

Catasto Terreni - con i seguenti dati:

- Foglio 72 Particella 90 – seminativo Classe 3 – Reddito Domenicale € 30,23 – Reddito Agrario € 34,09 -Sup. totale catastale m² 4.126;

SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO N°1:

-A/7 (P.12 sub 6): Sc.= m² 485,00

-Autorimessa C/6 (Partic.12 sub 5): Sc.= m² 38,00

- NCT : F.72 partic.90 di m² 4.126,00

a) **STIMA Vc= m²523 x €/m² 1.250,00 = € 653.750,00**

- Provincia di Modena, regione agraria 6, seminativo m²4.126,0

- b) **STIMA Vc= m²4.126 x €/m² 2,50 = € 10.315,00**

VALORE TOTALE DI STIMA BENI	LOTTO
------------------------------------	--------------

N°1: € 664.065,00

Per la valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa del valore di cui sopra, dovuta:

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all’incanto e per l’assenza della garanzia per “vizi”;
c) € 653.750,00 x -4%, = € - 26.150,00
- Deduzione del 3,0% per consentire all’assegnatario di far fronte alle spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:



d) € 664.065,00 x -3,0% = € - 19.922,00

TOTALE VALORE ASTA (a+b+c+d)	= € 617.993,00
-------------------------------------	-----------------------

Per arrotondamento: VALORE BASE ASTA LOTTO 1

= € 618.000,00 (diconsi seicentodiciottomilaeuro/00)

LOTTO N°2: [REDACTED] prop. quota 1/1

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia (C107) – **Catasto fabbricati**

- Foglio 72 Particella 12 – **Sub.7-** Via Andrea Longhi n°4 - Piano T-1° e 2° categoria **A/7**, Classe 3, Vani 9- Rendita € 906,38- Sup. catastale totale m²237; totale escluse aree scoperte m²237;
- Foglio 72 Particella 13 **Sub.1-** Via Andrea Longhi n°- Piano T categoria **C/6**, Cl.6 Consistenza 22 m²- Rendita € 64,76- Sup. totale m²25 ; totale intestati n°1:

SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO N°2

-A/7 (P.12 sub 7): Sc.= m² 335,00

-Autorimessa C/6 (Partic.13 sub 1): Sc.= m² 16,00

a) STIMA Vc= m²351 x €/m² 1.200,00 = € 421.200,00

VALORE TOTALE DI STIMA BENI [REDACTED] LOTTO

N°2: € 421.200,00

Per la valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa del valore di cui sopra, dovuta:

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";
b) € 421.200,00 x -4% = € - 16.848,00
- Deduzione del -3% per consentire all'assegnatario di far fronte alle spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:



c) € 421.200,00 x -3,0% = € - 12.636,00

TOTALE VALORE ASTA (a+b+c)	= € 391.716,00
-----------------------------------	-----------------------

Per arrotondamento: VALORE BASE ASTA LOTTO 2

= € 392.000,00 (diconsi trecentonovantaduemilaeuro/00).
--

RISPOSTA AL PUNTO:

b.) Il valore da assegnare alle proprietà di [REDACTED] nell'eventualità della opponibilità alla procedura del vincolo reale trascritto a Bologna il 24/10/2023 al n°36631 particolare, a carico dell'immobile identificato con la Particella n°12 Sub.6, nell'ambito del procedimento penale n°3815/22 RGNR MOD21 -5556/22 RGGIP, è il seguente:

STIMA $V_c = m^2 485 \times \text{€/m}^2 1.250,00 = \text{€ } 606.250,00$ (escluse le eventuali deduzioni per il valore a base d'asta vedi sopra).

RISPOSTA AL PUNTO:

c.) Gli immobili pignorati, in funzione dell'eventuale riduzione del pignoramento, **sono divisibili**, come illustrato nella risposta al punto a), in particolare il Lotto 2 ([REDACTED] - Part.12 sub 7 e part.13 sub1) è divisibile dal Lotto 1 in virtù del diritto perpetuo di passaggio sulla part.n°90 foglio n°72; a sua volta anche il Lotto 2 potrebbe essere diviso essendo due unità immobiliari indipendenti. All'interno del Lotto n°1 potrebbero essere divisibili i Sub.6 ed il sub.5 previa chiusura porta Rei al piano interrato di comunicazione tra i due subalterni.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la



fiducia accordatami.

Modena, 30/04/2025

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari

