

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 73/2024

Giudice dell'Esecuzione

Promossa da

Contro

* * *

La sottoscritta arch. _____, professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro _____, con studio in Modena in Via Pasquale Anfossi n.ro 56, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **13 maggio 2025** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **73/2024**, al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

ESPONE QUANTO SEGUE

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dagli Avvocati ***** il 01/02/2024, e notificato ai debitori il 19/02/2024, alla signora ***** a mezzo consegna di copia conforme personalmente a familiare del debitore e il 29/02/2024 al signor ***** in persona del curatore dell'eredità giacente Avv. *****.



La proprietà identificata nell'atto di pignoramento è costituita da un appartamento al piano primo con cantina al piano terra e soffitta al piano terzo.

Ai fini della redazione della presente perizia i beni pignorati vengono considerati unico lotto.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le proprietà, costituite, come su detto, da un appartamento con cantina e soffitta sono ubicate nel comune di Modena, in via dei Lancillotto civ 21, in prossimità della stazione ferroviaria e del centro storico.

CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

Non essendo presenti planimetrie catastali, né elaborati planimetrici, non è possibile indicare i nominativi delle proprietà adiacenti, se non a sud, con via dei Lancillotto e a nord in cortile condominiale.

PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che tutte le proprietà pignorate appartengono,

- per la quota di 6/9 alla signora _____ nata a Carpi (MO) il 13/02/1978 cf _____. Dall'estratto per riassunto di matrimonio risulta che la signora Franchini è coniugata in regime di separazione dei beni.
- per la quota di 3/9 al de cuius _____ nato a Campogalliano (MO) il 08/10/1930 e deceduto in Modena il 10/06/2012, in persona del curatore dell'eredità giacente Avv. _____ cf _____ con studio in _____



Pavullo nel Frignano in via .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Modena, come segue;

Abitazione piano primo con cantina e soffitta

- Foglio 96, mappale 194, sub 12, cat A/3, classe 1, vani, 4,5, R.C. 244,03

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED

IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da visure allegare estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento, come già detto però **manca però la planimetria catastale** perché mai presentata, per cui l'eventuale acquirente dovrà avvalersi di un tecnico abilitato per poter presentare una pratica DOCFA con planimetrie separate, di appartamento, cantina e soffitta, e di elaborato planimetrico con una spesa di registrazione di € 70,00 a sub oltre alle spese tecniche di circa € 1.000,00, comprensive di rilievo e restituzione grafica, per un totale di circa € 1.210,00.

Si precisa inoltre che è presente anche un'autorimessa (non pignorata) direttamente collegata alla cantina e dalla quale dovrà essere separata.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico e dell'archivio



storico del Comune di Modena, è risultato che gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Determinazione del sindaco n° 8211/49 del 4 maggio 1949 per ricostruzione fabbricato civile distrutto a seguito di bombardamento aereo. Igiene n° 118/49 Ornato 225/49
- Manutenzione straordinaria per riqualificazione strutturale prat.sismica n 1674/2022 del 11/04/2022 prot 125219
- Pratica edilizia CILAS per efficientamento energetico n° 1673/2022
- Fine lavori del 10/10/2023

Difformità: è presente una difformità data dall'assenza di un tramezzo tra cucina e pranzo e in cantina. Andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria da un tecnico abilitato, per una spesa di circa € 3.000,00 inclusa sanzione.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Tutta la proprietà è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli così come indicato nel certificato notarile del 08/04/2024 redatto dal Dott. *****

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a ministero Notaio in Modena dott. ***** il giorno 28 dicembre 2005, rep. n. 40565, debitamente i- scritta presso la Conservatoria dei Registri Im- mobiliari di Modena il giorno 19 gennaio 2006 Reg. gen. n. 2078 Reg. part. n. 662, in favore di ***** S.P.A. con sede IN FORLI - codice fiscale - e nei confronti dei signori ***** nata a Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà) e ***** nato a Campogalliano il giorno 08 ottobre 1930 (per i diritti pari a 3/9 di proprietà), totale di € 78.000,00 (capitale di € 52.000,00)



- **Ipoteca** Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Firenze il giorno 15 marzo 2006, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 20 giugno 2006 Reg. gen. n. 21097 Reg. part. n. 5658, in favore di _____ con sede in Firenze - codice fiscale _____ e nei confronti della signora ***** nata a Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), totale di €.20.000,00 (capitale di € 13.370,18);

- **Ipoteca** Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Cuneo il giorno 23 marzo 2007, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 03 aprile 2007 Reg. gen. n. 12662 Reg. part. n. 3243, in favore di ***** con sede in Cuneo - codice fiscale ***** - e nei confronti della signora ***** nata a Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), totale di € 11.386,36 (capitale di € 5.693,18);

- **Ipoteca** Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Modena il giorno 03 maggio 2007, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 04 maggio 2007 Reg. gen. n. 16343 Reg. part. n. 4264, in favore di ***** con sede in Vignola - codice fiscale ***** - e nei confronti della signora ***** nata a Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), totale di € 8.500,00 (capitale di f.4.650,06);

- **Ipoteca** Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Modena il giorno 19 giugno 2007, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 20 giugno 2007 Reg. gen. n. 23365 Reg. part. n. 5877, in favore di ***** con sede in Modena - codice fiscale ***** - e nei confronti della signora ***** nata a Carpi



il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), totale di € 15.000,00 (capitale di € 7.830,54);

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Modena il giorno 24 ottobre 2007, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 27 ottobre 2007 Reg. gen. n. 39450

Reg. part. n. 10534, in favore di <+++++ con sede in Soliera – codice fiscale ***** - e nei confronti della signora ***** nata a Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), totale di € 12.000,00 (capitale di € 6.134,00);

- Ipoteca Legale emessa da ***** il giorno 21 settembre 2007, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 30 ottobre 2007 Reg. gen. n. 39743 Reg. part. n. 10658, in favore di ***** con sede in Torino – codice fiscale ***** - e nei confronti della signora ***** con sede in Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), totale di € 32.427,76 (capitale di € 16.213,88);

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Treviso il giorno 17 aprile 2008, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 05 luglio 2010 Reg. gen. n. 19990 Reg. part. n. 4242, in favore di ***** con sede in Godega di Sant'Urbano - codice fiscale ***** - e nei confronti della signora ***** nata a Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà), totale di € 10.000,00 (capitale di € 4.634,08);

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Modena il giorno 04 marzo 2024, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Modena il giorno 21 marzo 2024 Reg. gen. n. 8271 Reg. part. n. 6181, in favore



di ***** con sede in Milano - codice fiscale ***** - e nei confronti dei signori ***** nata Carpi il giorno 13 febbraio 1978 (per i diritti pari a 6/9 di proprietà) e ***** nato a Campogalliano il giorno 08 ottobre 1930 (per i diritti pari a 3/9 di proprietà).

DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 15/07/2025, l'appartamento, risultava disabitato.

PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà per intero è pervenuta agli attuali proprietari mediante i seguenti atti notarili:

*Quanto ai diritti di pertinenza della signora ***** con atto di acquisto a ministero Notaio in Modena dott. ***** il giorno 28 dicembre 2005, rep. n. 40564, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 19 gennaio 2006 Reg. gen. n. 2077 Reg. part. n. 1316, dai signori ***** nato a Modena il giorno 02 novembre 1936, ***** nato a Modena il giorno 13 febbraio 1929, ***** nata a Modena il giorno 07 ottobre 1958 e ***** nato a Modena il giorno 22 agosto 1967. Ai signori sopra generalizzati quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

*Quanto ai diritti di pertinenza del signor ***** in virtù di successione a morte del signor ***** deceduto il giorno 03 agosto 1967, come risulta da denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Modena al n.5 0/67 1, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei



Registri Immobiliari di Modena 'if giorn-o 21 marzo 1968 Reg. part. n. 2970, *Quanto ai diritti di pertinenza dei signori ***** in virtù di successione legittima in morte della signora ***** nata a Modena il giorno 19 agosto 1934 e deceduta il giorno 31 luglio 2004, come risulta da denuncia di successione del 04 novembre 2004, registrata presso l'Ufficio del Registro di 'Modena al n.1540/959, debitamente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il giorno 16 aprile 2005 Reg.gen 11695 Reg part n. 6820. Alla defunta signora ***** quanto dichiarato in successione era pervenuto in virtù di successione in morte del signor ***** deceduto il giorno 03 agosto 1967, precedentemente descritta;*Quanto ai diritti di pertinenza del signor ***** in virtù di successione in morte del signor ***** deceduto il giorno 03 agosto 1967.

SPESE CONDOMINIALI

Da comunicazione dell'amministratore, le spese relative agli ultimi due anni, che saranno a carico dell'acquirente ammontano a € 412,11 per la gestione 2024 e a € 380,14 per la gestione 2025 per un totale di € 792,25.

DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà consiste in un **edificio ad uso abitativo** ricostruito nel 1949, che si sviluppa su 3 livelli fuori terra, oltre al piano terra; esso è composto da sette abitazioni, distribuite al primo e secondo piano, mentre al terzo piano vi sono le soffitte. Al piano terra invece vi si trovano alcune autorimesse e cantine. Il sistema costruttivo è in muratura portante, l'esterno è intonacato e tinteggiato.



L'edificio è stato oggetto di una importante ristrutturazione con consolidamento strutturale, e appare dall'esterno in buone condizioni.

L'appartamento, invece si presenta in pessime condizioni, essendo disabitato da anni: sarà necessaria una ristrutturazione interna totale. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria veniva fornita da un boiler elettrico, mentre il riscaldamento era assicurato da una stufa.

Il sistema di oscuramento degli ambienti è dato da avvolgibili al momento non funzionanti.

Alla soffitta si accede tramite una botola posta nel corpo scala condominiale arrivando in un sottotetto con altezza media di circa mt 1,75; il pavimento è in cemento, e l'interno della falda è con travi e pignatte in vista. È presente un lucernario che dà luce all'ambiente.

La cantina e l'autorimessa al piano terra invece sono collegati da una porta; manca il tramezzo che nella planimetria storica divideva l'autorimessa da un corridoio di separazione con la cantina. L'accesso dell'autorimessa presenta un infisso interno in legno e vetro, oltre ad una serranda avvolgibile in metallo esterna. L'accesso alla cantina invece avviene da un cortile interno.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (DESCRIZIONE ANALITICA)

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.
muri perimetrali esterni, per intero;

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



- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti
- edifici considerati pertinenze del complesso produttivo 50%
- aree cortilive 10% fino alla SU poi 2%

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Modena, la superficie commerciale rilevata è:

Appartamento piano primo: 59,45 mq (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

soffitta: 3,30 mq (*superficie misurata di mq 10,00 con H>1,50 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente non collegata all'abitazione*)

cantina: 3,10 mq (*superficie misurata di mq 6,20 e considerata al 50% come pertinenza non direttamente collegata all'abitazione*)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 65,85 ≈ 66,00 mq

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *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.*



Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

Ricordando che l'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione importante di secondo livello nel 2022 per rinforzo strutturale e miglioramento energetico, vanno sicuramente valutati con attenzione i criteri di valutazione.

La ricerca della Banca d'Italia sulla capitalizzazione della classe energetica degli edifici, pubblicata sulla rivista Questioni di Economia e Finanza della Banca d'Italia, evidenzia l'importanza dell'efficienza energetica nel determinare i prezzi immobiliari, che agisce sia come indicatore tecnico che come elemento di marketing.

Da una ricerca del curato dall'Enea insieme al portale degli annunci di Immobiliare.it, infatti, emerge che il valore di un immobile da classe G a classe F aumenta del 3% ma può arrivare al +25% se arriva in classe A.

In conclusione, pur non essendoci ancora una normativa in merito, la Classe Energetica, nonostante i suoi limiti, è un indicatore in grado di influenzare il mercato immobiliare.

(articolo riportato da: <https://www.ingenio-web.it/articoli/il-valore-immobiliare>)

L'abitazione singola è sicuramente saltata di due classi energetiche, per legge, per cui pur non avendo eseguito l'APE sul singolo immobile, si può considerare che l'immobile sia almeno in classe E con conseguente aumento del valore del 15%.

Per questo i valori vanno considerati non per abitazione popolare ma come abitazione civile



INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il “*prezzo noto*”, ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

ABITAZIONI

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il semestre 2024 – MODENA – Extraurbana-periferica – crocetta

Oscillazione del valore medio: abitazioni di tipo economico da 1.150,00 euro/mq a 1.600,00 euro/mq.

Oscillazione del valore medio: abitazioni di tipo civile da 1.250,00 euro/mq a 1.800,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, per immobili abitativi, vanno da €/mq 2.500,00 per immobili oggetto di miglioramento energetico, a €/mq 1.800,00 per abitazioni civili in buone condizioni.

Essendo l' appartamento in condizioni pessime all'interno, ma appena stato oggetto di ristrutturazione con miglioramento energetico, all'esterno, e confrontati tutti i criteri di stima su descritti, si considera giusto un prezzo al mq di € 1.800,00, (prezzo massimo ufficiale) per cui si ha:

$$\mathbf{\underline{\underline{\text{€ } 1.800,00 \times 66,00 \text{ mq} = \text{€ } 118.800,00}}}}$$

(eurocentodiciottomilaottocento/00)



Sottraendo le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia descritte negli appositi paragrafi, si ha:

€ 118.800,00 - € 4.210,00 = € 114.590 ≈ € 114.600,00

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si effettua un deprezzamento forfettario in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato, e per l'assenza di garanzia di vizi occulti

€ 114.600,00 – 2 % = € 112.308,00 ≈ € 112.300,00

(eurocentododicimilatrecento/00)

SUDDIVISIONE PRO QUOTE

Non essendo la proprietà comodamente divisibile, si precisa l'equivalente economico delle singole quote di spettanza dei proprietari eseguiti:

***** 6/9 – € 74.866,67 ≈ € 74.867,00

(eurosettantaquattromilaottocentosessantasette/00)

***** 3/9 – € 37.433,33 ≈ € 37.433,00

(eurotrentasettemilaquattrocentotrentatre/00)

* * *

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

Modena, 25 luglio 2025

IL C.T.U.

41121 - MODENA

