

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 239/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

----- a mezzo della procuratrice speciale -----, creditore procedente

CONTRO:

-----, debitore esecutato

* * *

NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO

In data 07/07/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Lucchi ha emanato il provvedimento di nomina dello scrivente Ing. Alessio Catellani per la stima dei beni pignorati. Lo scrivente ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento in data 15/07/2025 tramite PCT.

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari di seguito elencate in ragione dell'atto di pignoramento reg. gen. 29659, reg. part. 22095 del 17/10/2024. Trattasi di un appartamento al piano primo, abitazione di tipo civile, con giardino privato, dotato di autorimessa al piano interrato siti in un edificio plurifamiliare.

Gli immobili, di cui l'esecutato detiene la **proprietà per il 100% (1/1)** in regime di separazione dei beni, sono ubicati in via Suor E. Caselli 98B cap



41059 nella frazione di Montombraro, nel Comune di Zocca (MO) e sono distinti al Catasto come segue:

- Piano: 1, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 3, Foglio: 26, Particella: 386, Subalterno: 7 (appartamento)
- Piano: S1, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - Classe 10, Foglio: 26, Particella: 386, Subalterno: 15

* * *

REGIME PATRIMONIALE

Il creditore precedente non ha depositato il Certificato Anagrafico di Stato Civile dell'esecutato.

* * *

VALUTAZIONE DOCUMENTALE PRELIMINARE

La documentazione depositata dal creditore precedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatto in data 21/10/2024 riportante verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento, nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:
 - le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Fabbricati di Zocca (MO) al foglio 26, particella 386, subalterno 7 (appartamento); foglio 26, particella 386, subalterno 15 (autorimessa);
 - la proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta all'esecutato, in



ragione del 25% da [REDACTED], in ragione del 25% da [REDACTED] [REDACTED], in ragione del 25% da [REDACTED], in ragione del 25% da [REDACTED], per atto di compravendita a rogito del Notaio Gambigliani Zoccoli Eugenio in data 11/10/2001 Rep. n. 18137, trascritto il 17/10/2001 ai nn. 26406/17770;

- nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità: ISCRIZIONE del 17/10/2001, Registro Particolare 5582 Registro Generale 26407, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Gambigliani Zoccoli Eugenio 18138 del 11/10/2001 a favore di -- ----contro ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

ISCRIZIONE del 16/09/2021, Registro Particolare 4950 Registro Generale 28918, ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Gambigliani Zoccoli Eugenio 18138 del 11/10/2001; TRASCRIZIONE del 17/10/2024, Registro Generale 29659 Registro Particolare 22095, verbale di pignoramento immobili Repertorio 6100 del 23/09/2024 a favore di ----- contro ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato né l'eventuale certificato di matrimonio.
- b) Il creditore precedente non ha depositato gli estratti catastali completi.



Si conferma la corrispondenza fra l'identificazione catastale di cui all'atto di pignoramento e quella attuale.

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni immobiliari in oggetto sono ubicati nella frazione di Montombraro, Comune di Zocca (MO) in un comparto a vocazione prevalentemente residenziale, adiacente ad immobili ad uso abitativo.

Trattasi di edificio plurifamiliare di numero otto unità abitative più relative pertinenze e locali comuni.

L'immobile è costituito da due piani fuori terra: piano terra, piano primo e piano interrato.

La proprietà confina a nord-ovest con la via carrabile Suor E. Caselli, a nord e ad est con aree verdi residenziali private ed a sud con la via pedonale Suor E. Caselli.

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - SUB. 7

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Zocca in categoria A/2 - Abitazione di tipo civile - al Foglio 26, Particella 386, Subalterno 7.

La proprietà in esame è composta da un appartamento al piano primo con giardino in un edificio plurifamiliare ad uso residenziale. L'unità ha accesso tramite due rampe di scale site esternamente e direttamente collegate alla strada carrabile via Suor E. Caselli; la prima rampa, alla quale si accede dalla strada, conduce all'area esterna di proprietà esclusiva del subalterno in esame; la seconda rampa prosegue fino all'ingresso dell'appartamento.



La struttura è in muratura portante di laterizio tranne i balconi, le pareti controterra e le fondazioni in cemento armato. I solai sono in laterocemento.

L'appartamento presenta una pianta rettangolare di dimensioni interne circa 7,75 m x 6,75 m ed altezza interna di 2,70 m; l'esposizione è a sud-est ed a nord-ovest. L'unità si compone di numero tre locali - soggiorno-pranzo e due camere da letto - a cui si aggiungono il disimpegno ed il bagno; sono inoltre presenti due balconi: uno accessibile dalla zona pranzo-soggiorno e un secondo raggiungibile dalla camera da letto principale.

Gli infissi dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e sono dotati di scuretti anch'essi in legno; si presentano in buono stato di conservazione.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato mentre quella d'ingresso è un portoncino in legno. Sono tutte in buono stato di conservazione.

Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle ceramiche così come il rivestimento a parete nel bagno e nell'angolo cottura. In bagno ed in soggiorno-pranzo è visibile della muffa mentre in tutti gli ambienti è presente il distacco del tinteggio; sono riconoscibili anche lesioni strutturali sulle pareti e sui soffitti.

L'impianto elettrico, interamente a vista, risale all'edificazione del fabbricato, avvenuta nel 1982, e non rispetta le norme attuali così come quello idrotermosanitario; l'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia a gas di vecchia concezione. L'angolo cottura presenta fornelli a gas.

Al piano interrato dell'edificio, corrispondente al piano strada, sono presenti le autorimesse che vertono in buono stato di conservazione; i locali, lasciati allo stato grezzo, presentano una pavimentazione in cemento, tramezze in laterizio e dispongono di impianto idrico ed elettrico. Le autorimesse sono dotate di porta



basculante e cancello di ingresso all'area comune a due battenti.

Completa la proprietà il cortile privato.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Appartamento	7	60,5	0,88	53,5	N-O, S-E	Scadente
sogg. - pranzo		20,4	1,00	20,4	N-O	Scadente
letto		11,9	1,00	11,9	S-E	Scadente
letto		8,6	1,00	8,6	S-E	Scadente
bagno		5,6	1,00	5,6	N-O	Scadente
disimpegno		4,0	1,00	4,0	-	Scadente
balcone		4,4	0,30	1,3	S-E	Scadente
balcone		5,6	0,30	1,7	N-O	Scadente
Area esterna	7	79,8	0,10	8,0	N, O, S	Scadente
Totale		140,3		61,5		

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA - SUB. 15

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - al Foglio 26, Particella 386, Subalterno 15.

Trattasi di autorimessa dotata di un proprio basculante in lamiera sita al piano interrato collocata in un locale comune che comprende gli altri box auto; tale locale ha accesso diretto dalla strada ed è delimitato da un cancello carrabile. L'autorimessa ha pianta rettangolare di dimensioni interne circa 3,35 x 5,05 m ed altezza interna di circa 2,53 m. La pavimentazione è in cemento così come le pareti perimetrali controterra mentre le tramezze di separazione fra le autorimesse private sono in laterizio e sono lasciate al grezzo; il solaio è in laterocemento ed è intonacato. Sono presenti sia l'impianto elettrico sia quello idraulico.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato



Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Autorimessa	15	17,2	1,00	17,2	-	Normale
Totale		17,2		17,2		

* * *

ACCESSO AI BENI

L'accesso agli immobili è stato effettuato dal sottoscritto in data 22/10/2025 alla presenza del custode giudiziario, Istituto vendite Giudiziarie di Modena, e della forza pubblica in mancanza dell'esecutato.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 02/10/2025, richiesta Prot. N. 12784/2025 del 06/09/2025, da cui risulta quanto segue: l'edificio è stato costruito successivamente al 01/09/1967; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono (si veda Allegato C1):

- Concessione: Prot. N. 2772 del 24/03/1981
- DIA: Prot. N. 4396 del 17/07/1981
- Concessione in variante: Prot. N. 6592 del 08/10/1981
- Concessione: Prot. N. 7046 del 09/10/1982
- Certificato di prevenzione incendi: Prot. N. 31479 del 09/09/1982
- Permesso di abitabilità: N. 655 del 14/10/1982

A seguito delle verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si dichiara che la proprietà:

- è **conforme**, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati al netto delle tolleranze previste dall' Art. 19 bis L.R. 23/2004
- lo stato di fatto rilevato è **coerente** con le planimetrie catastali agli atti



presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, al netto delle tolleranze previste dall'Art. 19 bis L.R. 23/2004.

Le difformità riscontrata riguardano le tramezze interne che dividono l'autorimessa dalle altre confinanti e le spallette dei balconi. Tali difformità non sono state contestate in sede di sopralluogo per il rilascio del permesso di abitabilità.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni come riportati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e confermati dall'ispezione ipotecaria allegata (allegato D):

- a) iscrizione del 17/10/2001 - registro particolare 5582 registro generale 26407 repertorio 18138 del 11/10/2001 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- b) iscrizione del 16/09/2021 - registro particolare 4950 registro generale 28918 repertorio 18138 del 11/10/2001 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario
- c) trascrizione del 17/10/2024 - registro particolare 22095 registro generale 29659 repertorio 6100 del 23/09/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Sulle proprietà, da certificato notarile, non risultano gravare censo, livello o uso civico.



* * *

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Le unità oggetto della presente relazione risultano occupate dall'esecutato sig. --
----.

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della tipologia degli immobili pignorati, si è proceduto alla stima del compendio in un unico lotto di vendita; frazionamento e separazione in natura dei beni non sarebbero funzionali alla vendita.

Il **lotto unico** è così individuato:

- Piano: S1, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - Foglio: 26, Particella: 386, Sub: 15.
- Piano: 1, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 3, Foglio: 26, Particella: 386, Subalterno: 7

* * *

SPESE CONDOMINIALI

Non si dispone di informazioni inerenti ad un eventuale condominio costituito. Trattasi di villette a schiera dove l'unica parte comune è l'accesso ai garage pertanto le spese condominiali si ritengono trascurabili.

* * *

STIMA DEL COMPENDIO

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore di mercato al metro quadro basandosi sui valori



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona in oggetto, la rilevazione dei prezzi è aggiornata al primo semestre del 2025.

Per le abitazioni civili in normale stato di conservazione site nella zona centrale di Montombraro, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 620,00 €/mq ed i 900,00 €/mq; per le autorimesse in normale stato di conservazione l'OMI indica un valore di mercato compreso fra i 360,00 €/mq ed i 520,00 €/mq.

In ragione dello stato attuale degli immobili oggetto della presente relazione, si assume un valore unitario pari a 600,00 €/mq per l'appartamento con le relative pertinenze e di 450,00 €/mq per l'autorimessa.

Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; la tabella seguente riporta la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo:

Lotto unico	Sub.	Cat.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
Appartamento	7	A/2	57,9	1,00	57,9	600,00	34'740,00 €
balcone			4,4	0,30	1,3	600,00	792,00 €
balcone			5,6	0,30	1,7	600,00	1'008,00 €
Autorimessa	15	C/6	18,2	1,00	18,2	450,00	8'190,00 €
Totale:					79,1 mq		44'730,00 €

La superficie commerciale complessiva del lotto unico risulta pari a 79,1 mq. Il valore di stima ammonta a 44'730,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 40'257,00 € ($44'730,00 \text{ €} * 0,9$). I costi per le spese condominiali si ritengono trascurabili, pertanto si ottiene il prezzo di stima dell'intero lotto unico oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura in:

€ 40'200,00 (quarantamiladuecento/00)



Si ricorda che **l'esecutato detiene la piena proprietà** dei beni oggetto della presente relazione.

L'immobile è di natura residenziale in possesso di persona fisica pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA secondo il DPR 633/1972 e s.m.i..

Sarà necessario corrispondere l'imposta di registro, pari al 9,0%, secondo il DPR 131/1986 e s.m.i.; nel caso in cui la proprietà sia acquistata come prima casa, l'imposta di registro è ridotta al 2,0%.

Non si dispone di uno storico dei costi di manutenzione e gestione della proprietà pertanto questi vengono stimati, sulla base della consuetudine, pari all'1,0% annuo del valore di mercato, ovvero circa 450,00 €/anno per il lotto unico.

Il canone di locazione stimato tramite i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare risulta pari a 220,00 €/mese per l'intera proprietà oggetto della presente relazione.



* * *

ALLEGATI

- A) Perizia secretata
- A1) Prospetto sintetico per ciascun lotto
- B) Documentazione fotografica
- C) Estratti catastali
- C1) Precedenti edilizi
- D) Ispezione ipotecaria
- E) Sintesi descrittiva per ciascun lotto

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 19/12/2025

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

