

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO n. 228/2024 E.I.

contro

XXXXX

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto di nomina in data 26/06/2025 nominava lo scrivente ARCHITETTO MASSIMO DE GENNARO, con studio in Mirandola (MO) Via Giosuè Carducci n. 1, Consulente Tecnico d'Ufficio, e gli conferiva l'incarico di stima dei beni oggetto di E.I.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena e l'Agenzia del Territorio di Modena, in risposta ai quesiti, riporta quanto segue:

\* \* \*

**1. DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 27 settembre 2024 al Registro generale n. 27542 - Registro particolare n. 20548, derivante da atto esecutivo emesso dal Tribunale di Modena in data 20 agosto 2024 - repertorio n. 2363/2024 risulta pignorata piena proprietà di **compendio immobiliare (autorimessa) sito in Modena, Strada San Faustino n. 155, Scala E, int. 5, Piano S 2** a carico di:

- XXXXX

**2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

- Piena proprietà di compendio immobiliare sito in Modena, Strada San Faustino n. 155, Scala E, int. 5, Piano S 2 costituito da:

**Piano interrato:**

Autorimessa al piano interrato di livello 2 (quota piano: metri -5,60).

**3. PROPRIETA'**

- XXXXX

Diritto di Proprietà per la quota di 1/1.



#### 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile di catasto fabbricati -

Comune di MODENA (F257) (MO)  
Foglio 139 Particella 38 Subalterno 551

Classamento:

Rendita: Euro 66,11  
Zona censuaria 2,  
Categoria C/6a), Classe 4, Consistenza 16 mq.

Indirizzo:

STRADA SAN FAUSTINO n. 155 Scala E Interno 5 Piano S2

Dati di superficie:

Totale: 20 mq.

Ultimo atto di aggiornamento:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/11/2022 Pratica n. MO0118373 in atti  
dal 23/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 118373.1/2022)

#### 5. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il compendio immobiliare pignorato corrisponde all'identificazione catastale.

#### 6. PROVENIENZA DEL BENE

Dalla certificazione notarile del notaio Uber Tacconi del 09 ottobre 2024, si rileva quanto segue:

1) - al ventennio, la consistenza sopra indicata era di proprietà del signor: **XXXXX**

cui era pervenuto per giusti e legittimi titoli già anteriori al ventennio e, precisamente, per compera di **XXXXX** di cui all'atto del notaio CLAUDIO GIANNOTTI del 26.03.2002, rep.

n. 21859, debitamente registrato e trascritto a Modena il 17.04.2002 al n. 8465 particolare.

2) - in data 05.11.2007, in forza di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Modena, rep.

n. 907/2007 debitamente registrato e trascritto a Modena il giorno 05.12.2007, diveniva piena ed esclusiva proprietà della attuale esecutata - **XXXXX**

#### 7. FORMALITA' IPOCATASTALI

Dalla certificazione notarile del notaio Uber Tacconi del 09 ottobre 2024, si rileva quanto segue:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Rovigo in data giorno 01.04.2014, rep. n. iscritta a Modena il giorno 14.05.2014 al n. 1320 particolare e 10347 generale, per la complessiva somma di Euro 300.000,00 a garanzia di capitale per Euro 321.419,70 a favore della allora "Unicredit Spa" e contro **XXXXX**



## 8. AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' EDILIZIA

A seguito di accesso agli atti effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Modena si sono rilevati i seguenti titoli abilitativi riguardanti l'immobile:

Licenza edilizia Prot. 7650/73 n. 1100 del 29.12.1973;

Licenza edilizia Prot. 1/181 n.1100/73 del 03.05.1976;

Licenza edilizia Prot. 1/1500 n.1100/73 del 20.12.1977;

Abitabilità e servibilità Prot. gen. 2810/79 del 22.04.1976;

Dal confronto fra gli elaborati grafici dello stato di fatto legittimato e lo stato di fatto rilevato nel sopralluogo, non risultano difformità.

## 9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare (autorimessa) all'atto del sopralluogo risulta libero.

## 10. DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio principale è stato costruito, come già illustrato, nei primi anni 70. Gli accessi alle autorimesse interrato, a due diversi livelli, avviene con delle rampe a cielo aperto poste sul perimetro dei due lati lunghi del corpo dell'edificio, di forma curvilinea.

L'accesso all'autorimessa in oggetto avviene dalla rampa E; questo accesso è protetto da un cancello esterno con apertura automatica telecomandata; la rampa immette in un largo percorso che distribuisce le varie autorimesse. L'autorimessa in oggetto è la numero 5 come indicato in colore blu nella planimetria allegata.

Calcolo superficie utile (s. u.):

Autorimessa - piano interrato -2

- s. u. = m. 2,90 x 5,75 = mq. **16,68**

- altezza interna H = cm. **248**

Costituiscono le principali finiture dell'Autorimessa:

- portone: basculante di metallo zincato con apertura manuale.
- pavimenti: battuto di cemento.
- impianto elettrico: canali a vista con sufficienti punti luce e prese.
- impianto antincendio sprinkler a vista.



## 11. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Calcolo superficie utile (s. u.) e superficie lorda:

Autorimessa - piano interrato -2

- s. u. = m. 2,90 x 5,75 = mq. 16,68

- **superficie lorda** = m. 3,0 x 6,44 = **mq. 19,20**

- Superficie commerciale arrotondata = mq. 19,00

- Coefficiente di riduzione = 0,50

- Superficie commerciale a stima:

mq. 19,00 x 0,50 = **mq. 9,5**

## 12. STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di autorimessa al piano secondo interrato.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione d'uso, dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, del mercato immobiliare locale, si adotta il criterio di stima diretto e per confronto con beni simili oggetto di recenti contrattazioni immobiliari nella zona.

Il valore di riferimento è assunto come media tra i valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e dai borsini immobiliari.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene, stimato a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Si è provveduto a una riduzione percentuale del 5% del valore di mercato, tenuto conto che trattasi di bene oggetto di procedura esecutiva immobiliare.

- Si ritiene di adottare un valore unitario di €. 852,00 al mq.

- Superficie autorimessa mq. 9,5 x €. 852,00 = €. 8.094,00 +

Coef. Riduzione 5 % = €. 404,70 -

= €. 7.689,30

**Totale arrotondato = €. 7.690,00**

- Pertanto si stima il valore dell'autorimessa della presente E.I. in **Euro 7.690,00**.



Allegati:

- perizia senza nomi
- allegato A
- copie progetto legittimato
- visure e planimetrie catastali
- copie Licenza Edilizia
- copia Relazione di progetto impianti elettrici
- abitabilità/agibilità
- rilievo fotografico
- gestione e spese condominio

Modena, 30 ottobre 2025

IL C.T.U.  
arch. Massimo De Gennaro

