

TRIBUNALE DI MODENA

***** ***** *****

Procedura esecutiva immobiliare n. 58/2024

Promossa da
creditrice procedente

contro

debitore esecutato

***** ***** *****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.

INCARICO

Il sottoscritto Arch. all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, accettava l'incarico conferitogli così come da verbale di accettazione del 27/10/2025.

Relazione

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

LA PRESENTE INTEGRA E SOSTITUISCE LA PRECEDENTE
RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA ED I RELATIVI ALLEGATI G-
A-A1.

Gli allegati B, C1, C2 NON subiscono variazioni rispetto al deposito
precedente, al quale si rimanda per la loro lettura.

QUESITO 1

DIRITTO REALE: PIENA PROPRIETA'

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato in forza dell' atto d'acquisto trascritto, in ragione della quota di piena proprietà.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Modena alla Via Villanova e precisamente: fabbricato ad uso ripostiglio su due piani fuori terra con circostante area cortiliva di pertinenza accessoria ed esclusiva. Il ripostiglio innanzi descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena, con i seguenti dati:

- foglio 25, particella 93, sub. 8, Strada Villanova, piano T-1, z.c. 3, cat. C/2, classe 8, mq. 58, R.C. Euro 158,76
- foglio 25, particella 94, Strada Villanova, cat. C/2, graffiati tra loro.

QUESITO 2

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso ripostiglio site in Comune di Modena (MO), via Villanova 861, catastalmente così distribuite:

Fabbricato mapp. 94

- al piano terra: locali ripostiglio, disimpegno;
- al piano primo: locali soffitta;

Oltre all'area di pertinenza mapp. 93 sub 8 ed ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

(la distribuzione interna raffigurata nella planimetria catastale risulta variata, come si dirà nel seguito)

CONFINI

I beni confinano in un sol corpo con ragioni mapp. 93 sub 7, ragioni mapp. 95, ragioni mapp. 93 sub 17, ragioni mapp. 93/1, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in esame è allibrata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Modena, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 25

mapp 93 sub 8 graffato mapp. 94 – Strada di Villanova - p. T-1 – cat. C/2

- cl. 8 – cons mq. 58 - rendita € 158,76

L'elaborato planimetrico riporta:

-mapp 93 sub 8 : B.N.C. corte esclusiva al mapp. 94

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, per diversa distribuzione degli spazi interni e per modifiche prospettiche, come si dirà nel paragrafo regime urbanistico-edilizio.

Inoltre parti comuni (non oggetto di ipoteca né di pignoramento) vengono così identificate catastalmente:

-mapp 93 sub 1: B.C.N.C. area cortiliva comune a tutti i sub del mapp. 93 e mapp. 94-95-96-469 sub 1 e 2 e mapp. 580-577-578 sub 2,3,4,5 e mapp. 579 sub 1,2,3,4

Come chiarito dal sig. Giudice, il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento della corrispondente comproprietà indivisa del BCNC sopra indicato, bene comune anche a subalterni di proprietà di terzi.

(vedasi documentazione catastale allegata).

DESCRIZIONE

L'immobile è posto in un ambito residenziale ristrutturato inserito in zona prettamente agricola, in fregio a Strada Villanova.

I collegamenti stradali risultano buoni.

Assenti in zona esercizi commerciali e servizi in genere.

Il fabbricato presenta mediocre tipologia architettonica.

Caratteristiche costruttive	
Struttura portante verticale prevalente	☐ mista cemento armato e muratura ☐ Ferro ☒ Muratura ☐ Prefabbricata ☐ Altro:
Copertura	☐ travetti in c.a e tavelloni ☐ lattonerie in lamiera ☒ a tetto in legno a falde inclinate con manto in coppi
Tamponature esterne	☐ Muratura intonacata con porzioni in laterizio faccia a vista ☐ Muratura intonacata e tinteggiata ☒ Muratura faccia a vista al grezzo ☐ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altro:
Pareti interne	☒ Muratura, in parte intonacata ☐ Muratura intonacata e tinteggiata

	☐ Altro:	
Serramenti esterni	☐ Legno ☐ profilati e pvc ☐ Vetri semplici ☐ vetro camere ☒ persiane in legno	
Porte interne	Porte interne	Porta ingresso
	☐ Legno: tamburato ☐ Legno verniciato ☐ Metallo ☐ Blindato	☐ blindata ☐ scuro e portafinestra a vetro ☐ ferro ☒ Legno
Pavimenti interni		
	☐ piastrelle in ceramica al piano terra e nei servizi ☐ marmette e marmo ☒ laterizio ☐ palladiana di marmo ☐ Moquette o simili ☐ Parquet piano primo e sottotetto ☐ cemento	
Altre informazioni:	Mancano tutti gli impianti ed allacciamenti alle utenze. L'altezza interna dei locali al piano T varia da ca. m. 2,00 a m. 2,35. L'altezza interna del piano 1 sottotetto varia da ca. m. 1,80 a m. 2,70.	
Riscaldamento		☒ NO assente
☐ centralizzato	☐ caldaia	☐ gasolio
☐ autonomo	☒ sono presenti radiatori in acciaio	☐ gasolio
Impianto idrico	☐ SI	☒ NO
Impianto elettrico	☐ SI	☒ NO

Grado di finiture complessive	☐ Lusso	☐ Ottimo	☐ discreto	☐ mediocre	☒ Scadente
Grado manutentivo	☐ Ottimo	☐ Buono	☐ Mediocre	☐ normale	☒ Scadente

Il fabbricato mapp. 94 presenta il confine con il mapp. 95 in corrispondenza della mezzeria di porzione di copertura uso tettoia, particolarmente ammalorata ed in precarie condizioni statiche.

L'area cortiliva di pertinenza antistante, raffigurata nell'elaborato planimetrico catastale, è adibita perlopiù a piazzale pavimentato con ghiaia; l'area retrostante a prato con terreno vegetale.

L'area è priva di recinzione, ad eccezione della porzione retrostante collocata all'interno di beni di terzi, di cui si dirà nel seguito.

Si rileva la presenza di un manufatto in muratura che delimita un pozzo.

L'immobile necessita di opere integrali di manutenzione/ristrutturazione.
(vedasi fotografie allegate)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La relazione notarile ventennale in atti a cura del Notaio Dott. riporta le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena ai nn. 41736/11265 in data 19/11/2007 – a favore; contro;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena ai nn. 7238/5382 in data 13/03/2024 – a favore – contro;

PROVENIENZA

I beni in esame sono pervenuti all' esecutato per la piena proprietà con atto di divisione a ministero Notaio Dott. in data 27/06/2003 rep. 121469/20812, trascritto a Modena il 16/07/2003 ai nn. 20218/13010.

Le parti comuni, gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nel suddetto atto.

(vedasi allegati)

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Modena.

Sulla base della documentazione consegnata non risultano pratiche edilizie relative alla porzione in esame.

Il fabbricato, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, risulta costruito in data antecedente al 01/09/1967.

L'unico documento grafico rinvenuto risulta la planimetria catastale (vedasi allegati).

Nell'unità immobiliare in esame, rispetto alla suindicata planimetria, si riscontrano alcune difformità consistenti in modifiche interne e prospettiche (demolizione di partizioni interne, formazione di scala interna, formazione di portone, etc.).

Per la regolarizzazione edilizia delle difformità mediante presentazione di pratica di sanatoria/variazione catastale o ripristino dello stato dei luoghi, si presume una spesa presunta di € 6.000,00 (con spese tecniche); detto importo è da ritenersi puramente indicativo in quanto l'esatta determinazione ed approvazione potrà avvenire unicamente in seguito a presentazione della pratica presso il Comune.

Si precisa che il giudizio di stima tiene conto prudenzialmente dei suddetti costi, i quali verranno nel seguito detratti dalla stima.

Le regolarizzazioni e tutti i relativi costi (suindicati o eventualmente maggiori) sono da considerarsi quindi a carico dell'aggiudicatario all'asta, con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

Eventuali ulteriori costi sono da ritenersi assorbiti nella decurtazione percentuale finale al valore di stima.

Si precisa che una parte dell'area cortiliva di pertinenza di cui al mapp. 93 sub 8 (retrostante e a sud-ovest del fabbricato mapp. 94 in esame) è stata impropriamente recintata e si trova all'interno di un'area di terzi, di fatto annessa fisicamente al mapp. 728.

Vi si accede unicamente per mezzo di un cancello carraio presente in loco.

(vedasi fotografie)

Eventuali costi relativi a contenzioso, atti giudiziari, legali, tecnici e per il ripristino della suddetta recinzione, saranno a cura dell'aggiudicatario.

QUESITO N. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo gli immobili risultavano nella disponibilità del proprietario esecutato.

SPESE CONDOMINIALI

Non risulta amministrazione condominiale.

Non si hanno notizie di eventuali spese comuni, le quali in ogni caso sono da considerarsi assorbite e comprese nelle detrazione percentuale finale.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la razionale distribuzione degli spazi interni, l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, la presenza area cortiliva.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, l'assenza di impiantistica ed allacciamenti alle utenze, lo scadente stato conservativo dell'immobile, la necessità di effettuare opere di manutenzione/ristrutturazione integrali, i costi da sostenere per la regolarizzazione delle pratiche edilizie e catastali o per i ripristini.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, scarsa dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

ripostigli p. T: ca. mq. 47

soffitte piano 1 sottotetto: ca. mq. 47

STIMA DEI BENI

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovavano al momento del sopralluogo.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, esaminati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza dell'area di pertinenza, porzione di tettoia e di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

ripostigli p. T

ca. mq. 47 x €/mq. 600,00 = € 28.200,00

soffitte piano 1 sottotetto

ca. mq. 47 x €/mq. 400,00 = € 18.800,00

sommano € 47.000,00

A detrarre costi indicativi e

presunti per pagamento

sanzione edilizia, tecniche,

catastali o per ripristini € 6.000,00

Totale € 41.000,00

A detrarre abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali maggiori costi di regolarizzazione edilizia/ripristini, nonché per eventuali spese comuni insolute.

Dal che si ottiene

€ 41.000,00 x 0,85 = € 34.850,00

ed in arrotondamento

TOTALE LOTTO UNICO = € 34.850,00

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 04/05/2026

Il C.T.U.