

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.sa GIULIA LUCCHI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°211/2022

Promosso da

PROCEDENTE Creditrice: Xxx XXXXXXXXXXX xxx – Avv.Xxxxxx
Xxxxx

Contro

ESECUTATI: XXXXXXXXXXX XXXX – Avv. XXXXXX XXXXXXXX

A seguito della nomina ad esperto stimatore con decreto del G.E. in data 11/07/2023 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, prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data 20/07/2023 e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico, rispondeva ai quesiti posti dal G.E. con deposito della perizia in data 17/01/2024; nell'udienza del **17/03/2026** il G.E. disponeva all'esperto stimatore di provvedere a nuovi sopralluoghi per verificare nell'attualità lo stato di fatto e la valutazione della stima alla data del sopralluogo di verifica, fissando l'udienza per il 30/06/2026.

A causa di diversi rinvii e irreperibilità dell'esecutata lo scrivente chiedeva al G.E. proroga dei termini per il deposito della relazione di verifica, proroga concessa in data 26/06/2026 fissando l'udienza al **28/07/2026**.

A seguito di ripetuti contatti e rinvii con l'esecutata, solo in data 14/07/2026 ore 15 lo scrivente è riuscito ad eseguire i sopralluoghi presso i fabbricati



del Lotto 1 di Mirandola e Lotto 2 di San Possidonio.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio ed Ufficio Tecnico del Comune di Mirandola e del Comune di San Possidonio), il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, esaminata la documentazione prodotta agli atti, eseguito il secondo sopralluogo su entrambi i lotti in data **14/07/2026** , è in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE SOSTITUTIVA ALLA PRECEDENTE DEL 17/01/2024

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi dei seguenti beni immobili in piena proprietà della sig. Xxxx
XXXXXXXXXX (debitrice esecutata in separazione dei beni):

LOTTO N°1 -MIRANDOLA

- Villa al piano S01-TE-Primo con annessa area cortiliva esclusiva ed autorimessa al piano S01, in un fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Mirandola, via Circonvallazione n°25;

LOTTO N°2 – SAN POSSIDONIO

- Porzione di fabbricato posto al piano terra ad uso civile abitazione in fabbricato composto da n°2 unità immobiliari ed ampia area cortiliva non esclusiva in Comune di San Possidonio, via Matteotti n°18.

DOCUMENTAZIONE ex art.567 c.p.c.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente : *“decorso il termine di cui l'art.501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal*



deposito....allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ;tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari..”;

Sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza e a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti, ai sensi dell'art.567 c.p.c., nel momento in cui, per il bene pignorato, sono prodotti la certificazione storica ventennale del notaio in Casalgrande (RE) dott. ***** e l'estratto di mappa catastale.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame del certificato storico ventennale prodotto in atti, emerge che per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione sia per il Lotto n°1 di Mirandola che Lotto n°2 di San Possidonio:

-ipoteca giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo n°2191/2021 rep.n°3860/2021 del 21/08/2021 Trib. Modena G.I. Dott.P.S., ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 18/01/2022 R.G.n°1121 rep.4721/2021 per il complessivo importo di € 300.000,00 a garanzia dell'importo dell'atto di precetto di € **200.244,66** contro XxxxXXXXXXXXX nata a San Possidonio (Mo) il 15/03/1958 a favore di XxXXXXXXXXXX X.x.x con sede legale a Modena Via Xxxxxx n°597, che elegge domicilio presso lo Studio dell'Avv. XXXXXXXX XXXXX, Modena, gravante sugli immobili dei due Lotti in oggetto.

-pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Modena il 11/10/2022 R.G.n°32149 e R.P.n°22366 nascente da Verbale di



XXXXXXXXXX nata il 15/03/1958 a San Possidonio (Mo) - C.F.

DESCRIZIONE CATASTALE – QUESITO 2

LOTTO N°1 – COMUNE DI MIRANDOLA :

fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 112 Particella 24 -(Superficie Part. terreni m²910)- **Sub.5-**

Xxxx XXXXXXXXXX nata a San Possidonio (MO) il 15/03/1958

- Foglio 112 Particella 24 **Sub.4-** Viale Circonvallazione n°25- Piano T

Xxxx XXXXXXXXXXX nata a San Possidonio (MO) il 15/03/1958

LOTTO N°2 – COMUNE DI SAN POSSIDONIO :

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, risulta essere censito presso



la sola variazione dello spostamento delle porte della camera da letto e tinello traslate come da rilievo allegato (foto n°57); tale variazione non modifica il numero dei vani né la superficie catastale.

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla relazione storica ventennale prodotta in atti, emerge che i beni pignorati sono attualmente in proprietà esclusiva della Sig. XxxxXXXXXXXXXX (debitrice esecutata) per la quota di 1/1.

LOTTO n°1 –Comune di Mirandola:

- Con atto di compravendita a ministero Notaio XXXXX XXXXXXXX di Cavezzo, in data 11/12/1986 Rep.n°16469/586, trascritto a Modena il 10/01/1987 al n°496 del R.P., la signora ***** ***** *****, nata a Mirandola (MO) il 16/07/1914 ha venduto alle signore XxxxXXXXXXXXXX, nata a San Possidonio (MO) il 15/03/1958 nubile, e Xxxx XXXXXXXX, nata a Mirandola il 28/03/1964 legalmente separata, la piena proprietà della casa ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Mirandola al foglio n°112, particella n°24 sub 4 e 5;
- Con atto di compravendita a ministero Notaio XXXXX XXXX di San Felice sul Panaro (MO) in data 10/11/1997 Rep.n°22379, trascritto a Modena il 27/11/1997 al n°14945 di R.P., la Sig.ra Xxxx XXXXXXXX ha venduto alla Sig.ra Xxxx XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, la propria quota di proprietà di ½ delle porzioni immobiliari censite al NCEU del Comune di Mirandola al Foglio n°112 Particella n°24 sub 04 e 05 (oltre ad altre porzioni immobiliari non oggetto di pignoramento).

LOTTO N°2 –SAN POSSIDONIO:



La porzione immobiliare censita al NCEU del Comune di San Possidonio al Foglio 9, Part.n°171 sub 3 via Matteotti n°18, risulta appartenere per la piena proprietà alla Sig. Xxxx XXXXXXXXXXXX, nata a San Possidonio (MO) il 15/03/1958, C.F. §§§§§§§§§§§§§§§§§§, per acquisto fattone per successione in morte del sig. Xxxx XXXXXX, nato a San Possidonio (MO) il 11/11/1927, apertasi il 07/09/2004, denuncia di successione registrata a Mirandola il 24/05/2005 al n°51 vol.86 e trascritta a Modena il 14/08/2008 al n°19140 di R.P., in virtù di testamento per Notaio Xx XXXXXX Rep.n°176245, registrato a Mirandola il 15/02/2005 al n°213.

In data 17/02/2005 al n°3026 di R.P., risulta trascritta accettazione espressa di eredità in dipendenza di atto del Notaio Xxxxx Xx Xxxxx in data 04/02/2005 rep.n°176245/11240.

Al Sig. Xxxx Xxxxx il terreno, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto, già censito al Catasto Terreni al Foglio n°9 Part.n°171 are 12.29, è pervenuto per acquisto fatto dai Sigg. Xxxx Xxxx, nato a San Possidonio (MO) il 15/09/1901 e XXXXXXXX XXXXXX, nata a San Possidonio (MO) il 17/04/1906, in virtù di atto di donazione a ministero notaio XXXXXXXXX XXXXXXXXX di Mirandola in data 03/12/1979 Rep.n°75756/19518, trascritto a Modena il 27/12/1979 al n°14430 ed in rettifica in data 05/12/1980 al n°15305 R.P.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In questo periodo l'immobile Lotto n°1 Mirandola risulta non essere occupato dalla proprietaria dell'immobile ed eseguita; Lotto n°2 San Possidonio risulta essere occupato dalla proprietaria dell'immobile ed eseguita.

CONFINI

LOTTO N°1- MIRANDOLA :

Le unità immobiliari confinano:

APPARTAMENTO A/7, posto al piano Terra/Primo e Secondo, con l'altra unità immobiliare Autorimessa della stessa proprietà al piano terra lato Nord, corte esclusiva sui lati Est e Sud, lato Ovest sul confine con la particella n°13 altra proprietà.

AUTORIMESSE al piano Terra/S01 con stessa proprietà (cantine) lato Sud e con corte esclusiva stessa proprietà lati Nord/est/Ovest .(vedi All.C_Lotto 1 pag.2/3/4/5).

LOTTO N°2 – SAN POSSIDONIO:

La U.I. appartamento A/7 posto al Piano terra confina a Sud con altra U.I. stessa proprietà, mentre sui lati Nord, Est ed Ovest con area cortiliva, stessa proprietà.(Vedi All.C –Lotto 2pag. 2/3/4).

CONFORMITA' EDILIZIA – QUESITO 2.1

LOTTO N°1 –MIRANDOLA :

- Il fabbricato pignorato è stato acquistato dall'esecutata nel 1986 e con Concessione Edilizia n°8065/1988 Prot.n°8065/1988 del 07/07/1988, richiesta da Xxxx XXXXXXXXXXXX e Xxxx XXXXXXXXXXXX, sono state eseguite “Modifiche alle aperture sui prospetti del fabbricato ed opere varie: revisione impianti, tinteggi, rivestimenti, pavimentazione”;

-Con Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) n°1118/2002 Prot.n°20636/2002 del 07/12/2002, Xxxx XXXXXXXXXXXX (diventata unica proprietaria dal 1997) richiedeva il “Consolidamento in profondità del terreno di fondazione”;

-A seguito del sisma in Emilia Romagna del 2012, Xxxx XXXXXXXXXXXX richiedeva interventi manutenzione straordinaria con MUDE (ordinanza regionale 86) **n°78/2014** Prot.n°1262/2014 del 15/01/2014 “Riparazione e



ripristino con Miglioramento sismico di fabbricato (Rif.Pratica n°0434);

-SCIA in Variante al MUDE di cui sopra, Progr. n°1086/2017
Prot.n°35060/2017 rilasciata il 21/11/2017 Rif. Pratica n°0434 “Riparazione
e ripristino con Miglioramento sismico di fabbricato”;

-SCEA (Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità – legge
Reg. 31/2002) Prog.n°1058/2019 Prot.n°36425/2019 del 26/11/2019, inizio
procedimento 30/03/2021 e chiusura per silenzio assenso dal **14/04/2021**
(vedi All.C_Lotto 1 da pag.11 a pag.76)

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati del fabbricato e l’attuale
situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta limitatissime
difficoltà non strutturali, in particolare:

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alla domanda MUDE
“Riparazione e ripristino con Miglioramento sismico di fabbricato” –
Variante Finale – nella Tav.2V a firma Ing. XXXXXXX XXXX, al piano
seminterrato non è evidenziata una parete divisoria nella cantina adiacente
l’autorimessa per formare un vano chiuso a centrale termica, nonché la parte
di sottoscala dell’accesso esterno al piano rialzato con relativa apertura sulla
muratura; non evidenziata anche nell’elaborato catastale) (vedi All.C
pag.16).

Al piano Terra-Rialzato un allargamento della parete divisoria
cucina/disimpegno per inserimento di porta scorrevole a scomparsa ed una
spalla in cartongesso nel soggiorno per passaggio impianti.

Tali difficoltà di opere interne non strutturali potranno essere regolarizzate
a cura e spese dell’assegnatario nella vendita all’incanto, mediante la
redazione e presentazione di pratica edilizia SCIA/CILA.

LOTTO N°2 –SAN POSSIDONIO:



Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito sulla scorta della **Concessione Edilizia** Pratica 44/1977 rilasciata il 04/10/1977 con Prot.n°3232 per “La costruzione di villetta ad uso civile abitazione” in sostituzione di una cubatura esistente;

-Concessione in sanatoria Prat.n° 378/1986 (Concono Edilizio)

Prot.2666 del 30/04/1986 –Mod.47/85 A n°progr.0641838209;

Autorizzazione di Abitabilità e/o servibilità del 27/01/1997;

Denuncia di inizio Attività (DIA) Prot.int.n°67/96 del 08/11/1996 Prot. N°6745-Montaggio cancello ingresso.

D.I.A. n°26/2009 del 28/04/2009 Prot.n°1874 per “Recinzioni, muri di cinta,e cancellate;

Scheda Rilevamento Danni Sisma 2012 n°00011036038000003295 del 06/06/2012; n°00011036038000036861 del 14/07/2012; n°00011036038000044758 del 17/06/2013. (Vedi All.C da pag.06 a pag.73)

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati del fabbricato e l’attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta limitate difformità, in particolare la sola variazione dello spostamento delle porte della camera da letto e tinello traslate come da rilievo allegato; tali difformità di opere interne potranno essere regolarizzate a cura e spese dell’assegnatario nella vendita all’incanto, mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia SCIA/CILA.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE- QUESITO 2

LOTTO N°1 –MIRANDOLA :

Il bene pignorato si trova sul lato Nord-est dell’anello di circonvallazione interna del Comune di Mirandola (foto n°59), Via Circonvallazione n°25, in



zona residenziale (All.B foto da n°1 a n°13); il fabbricato ha la caratteristica tipologica di villa indipendente: si accede all'edificio dal fronte strada, tramite una recinzione di cantiere posta sul vano carraio della recinzione e tramite corsia pedonale sul lato Ovest pavimentata con soletta in cemento (foto n°2 e 13) ed alla autorimessa tramite area cortiliva inghiaia sul lato Sud (foto n°3 e 4); non è consentita la sosta e il parcheggio pubblico delle autovetture sul fronte carraio (foto.n°1).

Le strutture portanti dell'intero edificio, tutte in muratura, hanno subito diversi ampliamenti negli anni: un primo nucleo centrale, nell'intorno del vano scala, con muratura portante a 3 teste, poi un primo ampliamento sul lato nord-ovest zona sotto al terrazzo con muratura portante a due teste, un secondo ampliamento area autorimessa lato Est con base blocchi di calcestruzzo ed un ultimo terzo ampliamento sul perimetro autorimessa con formazione dei piani rialzato e primo in muratura portante una testa tamponata all'interno da blocchi in laterizio; i solai di piano sono in prevalenza in latero-cemento, una piccola parte in volta in laterizio in foglio, solaio sottotetto non praticabile in legno e tavelloni, mentre il solaio di copertura a quattro acque è in legno travi e perlinato (foto n°40 e 47). Le canaline di gronda sono all'interno del cornicione e discendenti pluviali in lamiera preverniciata esterni alla muratura. Le facciate sono in gran parte rasate con intonachino colorato su cappotto termoisolante e rete di supporto (vedi foto n°17). Balconi con solette in c.a e parapetti con ringhiere metalliche (foto n°9 e 16); il terrazzo ha parapetti con elementi prefabbricati in cemento.(All.B foto n°6/14/15).

Unità immobiliare A/7 sub 5: Vi si accede dall'area cortiliva fronte strada con scala esterna in marmo tipo carrara larga circa ml.1,30, con 10 alzate di



16 cm.; l'unità si sviluppa dal piano seminterrato, al piano terra rialzato e piano primo tramite una scala interna con rampe larghe ml.0,85 e 0,95,alzata di 17 cm.e pedata di cm.26 (foto.n°26 e 46); la scala è pavimentata con pietra naturale e/o marmo grigio.

La villa è suddivisa al piano terra-rialzato (altezza interna ml.3,00) da ingresso, disimpegno su cui si affacciano cucina, una prima camera con bagno, pranzo/soggiorno e disimpegno notte con camera e bagno; dall'ingresso con scala interna si accede al piano seminterrato (altezza interna variabile da 2,05 e 2,20 ml) ad uso cantine, vano caldaia ed accesso all'autorimessa. Sempre dalla scala interna posta all'ingresso si accede al piano primo (altezza interna ml.2,70) con disimpegno su cui si affacciano due camere, un bagno ed il soggiorno collegato con una cucina (vedi planimetrie All.C Lotto 1 pag.2/3/4).

La porta d'ingresso è in alluminio e vetro. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia (per il piano rialzato e primo, esterno al piano seminterrato) e protetto e sezionato da interruttori differenziali (foto n°29).

Nella cucina al piano rialzato e piano primo non vi è un rivestimento in piastrelle ceramiche (foto n°35 e 39); Il bagno in camera al piano rialzato (foto n°31) con doccia, wc e bidet ha le pareti rivestite di materiale ceramico 120x40 posate orizzontali all'altezza di ml.1,60 più il rialzo doccia a ml.2,20; le pareti del secondo bagno del piano rialzato, con doccia, lavabo,w.c.,bidet (foto n°32) sono rivestite con materiale 65x22 orizzontali ed altezza ml.1,56 più il rialzo zona doccia.

Il bagno al primo piano (foto n°37) con piatto doccia 100x80,w.c.,bidet e



attacco lavabo, ha le pareti rivestite con materiale 65x22 orizzontale, altezza ml.1,56 e doccia a ml.2,20.

Per i pavimenti: piano seminterrato in ceramica 45x45 posa a squadro; il piano rialzato ha una parte in marmette di cemento 50x50 per il pranzo/soggiorno (foto n°33), listelli di legno per disimpegno notte e camera (foto.n°41 e 42) e ceramica per bagni e cucina; battiscopa in legno.

Il pavimento al piano primo è tutto in materiale ceramico 45x45 posato in squadro e battiscopa listelli in ceramica.

I pavimenti dei due balconi e della terrazza al piano primo sono in ceramica 60x30 posate sfalsate (foto n°9-14-16).

Le porte interne sono del tipo liscio tamburato, impiallacciate in legno verniciato bianco e maniglie in alluminio (foto n°42) ad esclusione delle porte REI di accesso all'autorimessa e vano caldaia.

I serramenti esterni sono nuovi e realizzati in legno verniciato bianco con vetrocamera di 33.mm; oscuri esterni in Pvc color testa di moro tipo a persiana cieca (foto n°28), senza battuta su bancali e soglie in cemento e marmo.

Nei servizi igienici vi sono apparecchi sanitari nuovi, water con cassetta esterna a zaino, bidet e lavabi da installare; in tutti i bagni vi è il piatto doccia.

Il riscaldamento è indipendente con caldaia alimentata a gas (contatore esterno facciata sud, foto n°2) posta in un locale al piano seminterrato (foto n°25) con termosifoni in alluminio al piano rialzato, termoarredi nei bagni e riscaldamento a pavimento per tutto il piano primo.

Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B.



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono a nuovo.

Unità immobiliare C/6 autorimessa Sub 4: di pertinenza si trova al piano seminterrato, vi si accede dall'area cortiliva con leggera rampa in cemento, (raggiungibile tramite un cancello da ripristinare su via Circonvallazione) e tramite portone ad ante in acciaio verniciato. Dall'autorimessa si accede al vano cantina Sub.5 tramite porta in acciaio REI. Il pavimento è in battuto di cemento, con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate colore bianco; l'impianto elettrico d'illuminazione è esterno, così come l'impiantistica idraulica a soffitto per alimentare i piani superiori; (All.B foto n°2-18-19).

LOTTO N°2 – SAN POSSIDONIO :

Il bene pignorato si trova in zona centrale del Comune di San Possidonio (foto n°60), leggermente arretrato rispetto via Matteotti al n°18, in zona residenziale; il fabbricato è del tipo bifamigliare, vi si accede da una stradina di collegamento a via Matteotti (v.foto n°50) tramite un cancello carraio.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di mattoni pieni e solai di piano e copertura in latero-cemento. I canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata. Le facciate sono intonacate e tinteggiate (foto n° 49-50-51).

Unità immobiliare A/7 sub 3: E' al piano terra e vi si accede direttamente dall'area cortiliva tramite porta d'ingresso in legno con specchiature in vetro; dal disimpegno/ingresso si accede alla camera da letto, tinello con cucinotto (altezza interna ml.2,58) e sul retro che accede al bagno e cantina (altezza H=2,25 ml) . All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia e protetto e sezionato da interruttore differenziale.



Nel cucinotto il rivestimento è in piastrelle ceramiche 20x30 verticali altezza ml.2,10 sulle quattro pareti (foto n°55 e 56); Il bagno al piano terra (foto n°58) con piatto doccia 70x140, wc e bidet e lavabo ha le pareti rivestite di materiale ceramico 60x30 posate orizzontali all'altezza di ml.2,40; per i pavimenti: bagno ceramica 60x30 a correre, resto dell'appartamento ceramica 30x30 a squadra; battiscopa in ceramica.

Le porte interne sono del tipo liscio tamburato, impiallacciate in legno color noce e maniglie in alluminio (foto n°52-53-54).

I serramenti esterni sono nuovi e realizzati in Pvc bianco con vetrocamera; gli oscuri esterni in legno a doghe esterne verticali color testa di moro.

Nei servizi igienici vi sono apparecchi sanitari, water con cassetta incassata, bidet e lavabo incassato su mobiletto e piatto doccia.

Il riscaldamento è condominiale con caldaia alimentata a gas, termosifoni in ghisa in nicchia, termoarredo nel bagno.

Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B.

SERVITU'

Il bene pignorato non è gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – QUESITO 3

Sia per il Lotto 1-Mirandola ,che per il Lotto 2-San Possidonio non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

PIGNORAMENTO PRO QUOTA – QUESITO 4

Il compendio di pignoramento Lotto 1 non è divisibile, pertanto la stima sarà per l'intero compendio, con le quote di 1/1 per la proprietaria.

Il compendio di pignoramento Lotto 2 divisibile dall'intero fabbricato,



pertanto la stima sarà per la quota di 1/1 per la proprietaria del sub 03.

SUPERFICI COMMERCIALI – QUESITO 2.1

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate direttamente o dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, (che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne e di ½ dei balconi e terrazzi, 60% autorimesse collegate ai vani principali, ½ delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari, 10% area cortiliva) sono così suddivise: (vedi anche i rilievi All.C Lotto1 pag.2-3-4 e all.C Lotto 2 pag.2) :

LOTTO N°1 –MIRANDOLA :

-A/7 (sub 4): seminterrato (esclusa la parte di altezza 1,56 ml) mq.35,50 + piano rialzato mq.151,00 + Piano primo mq.132,50=

totale Sc.= m² 319,00

-Autorimessa C/6 (sub 5): m² 33,40 considerata al 60% in quanto collegate ai vani principali: Sc.= m² 20,00

Area cortiliva esclusiva di risulta dal costruito di circa mq.650,00 x 10% =

Sc.= m² 65,00

La superficie commerciale complessiva dell'immobile di cui si tratta risulta **m² 404,00.**

LOTTO N°2 – SAN POSSIDONIO :

-A/7 (sub.3) :piano terra con cantina, totale : Sc.= m² 78,00

Area cortiliva di risulta dal costruito di circa mq.1000,00 x 10% =

m² 100,00: Quota del sub 3 proporzionale sull'area cortiliva 18% = m²

100,00 x 0,18= Sc= m² 18,00

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si



tratta risulta **m² 96,00.**

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI – QUESITO 2.1

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per comparazione, che permette di calcolare il prezzo a cui il bene potrebbe essere venduto.

Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati venduti in un recente intervallo di tempo. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data **01/12/2023**, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di finiture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerando che la superficie commerciale degli immobili, calcolata precedentemente, è di :

LOTTO N°1 –MIRANDOLA :

- Villa indipendente con piano seminterrato, terra/rialzato, piano primo con autorimessa al piano S01:

$$\textbf{STIMA } V_c = m^2 404 \times \text{€}/m^2 \textbf{ 1.450,00} = \textbf{€ 585.800,00}$$

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";

$$\text{€ 585.800,00} \times -4\% = \textbf{€ - 23.432,00}$$

- Deduzione del 1,0% per consentire all'assegnatario di far fronte alle spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

$$\text{€ 585.800,00} \times -1,0\% = \textbf{€ - 5.858,00}$$

TOTALE VALORE	= € 556.510,00
----------------------	-----------------------



LOTTO 1-MIRANDOLA –PREZZO BASE D’ASTA

La villa indipendente P.T/S01, Autorimesse P.S01 posto Comune di Mirandola Via Circonvallazione n°25 catastalmente distinta al foglio 112 particella 24 sub 4-5, attualmente non occupata dall’ esecutata e pignorata con esecuzione Immobiliare n°211/2022 del Tribunale di Modena promossa contro la Sig. Xxxx XXXXXXXXXX ha un valore a base d’asta per arrotondamento = **€ 557.000,00** (diconsi cinquecentocinquantesette milaeuro/00)

LOTTO N°2 – SAN POSSIDONIO :

- Appartamento indipendente al piano terra:

STIMA Vc= m²96 x €/m² 850,00 = € 81.600,00

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”;

€ 81.600,00 x -4% = **€ - 3.264,00**

- Deduzione del -2% per consentire all’assegnatario di far fronte alle spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

€ 81.600,00 x -2,0% = **€ - 1.632,00**

TOTALE VALORE	= € 76.704,00
----------------------	----------------------

LOTTO 2- SAN POSSIDONIO –PREZZO BASE D’ASTA

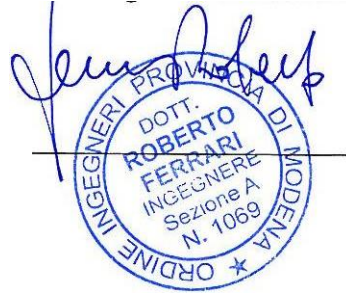
L’Appartamento indipendente al Piano Terra posto Comune di San Possidonio via Matteotti n°18 catastalmente distinta al foglio 09 particella 171 sub 3, attualmente occupato dall’esecutata e pignorato con esecuzione Immobiliare n°211/2022 del Tribunale di Modena promossa contro la Sig. Xxxx XXXXXXXXXX ha un valore a base d’asta per arrotondamento = **€ 77.000,00** (diconsi settantesette milaeuro/00).



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,20/07/2026

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari



IN ALLEGATO ALLA PRESENTE :

- Allegato A
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Lotto 1 e Lotto 2 Disegni Tecnici- Catasto-

