

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIULIA LUCCHI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

PROCEDENTE:

	contro
--	--------

ESECUTATO: ██████████

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 21/08/2025 nominava

lo scrivente geom. Luca Gianfreda, con studio in [REDACTED] alla Via [REDACTED]

██████████ Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere ai

seguenti quesiti, previa accettazione dell'incarico effettuata dallo scrivente

C.T.U. in data 23/08/2025.

CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente CTU, esaminati gli atti del procedimento e rilevato che il credito-

re precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, ha

verificato quanto segue:

- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2,

c.p.c.;

- la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo/originario che è stato

| trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignora- |

mento;

- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta
--

identità tra i beni come descritti nella certificazione notarile sostitutiva;

- il creditore precedente ha depositato il certificato di stato civile
--

geom. Luca Gianfreda [REDACTED]
[REDACTED]

dell'esecutato.

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione:

- visure catastali aggiornate all'attualità;
- elenco ispezione iscrizioni/trascrizioni all'attualità.

QUESITI

Riepilogo beni oggetto del pignoramento.

La procedura esecutiva promossa da [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED] (stato civile [REDACTED]) ha per oggetto il pignoramento dei seguenti immobili:

- piena proprietà degli immobili siti in Comune di Mirandola (Modena) e censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 90:

- particella 31 sub. 8 categoria A/2
- particella 31 sub. 2 categoria C/6
- particella 31 sub. 4 categoria C/2
- particella 31 sub. 5 categoria D/7
- particella 31 sub. 6 categoria B.C.N.C.
- particella 31 sub. 7 categoria B.C.N.C.

Descrizione dei beni componenti ciascun lotto

A seguito della verifica e consistenza dei predetti immobili, si procederà alla redazione di un unico lotto così indentificato:

Lotto unico

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili siti in Comune di Mirandola (MO), così censiti al Catasto di detto Comune al foglio 90:

- particella 31 sub. 8 categoria A/2

- particella 31 sub. 2 categoria C/6

- particella 31 sub. 4 categoria C/2

- particella 31 sub. 5 categoria D/7

- particella 31 sub. 6 categoria B.C.N.C. (area esterna)

- particella 31 sub. 7 categoria B.C.N.C. (vano scala)

DESCRIZIONE LOTTI

Lotto Unico

“Piena proprietà di complesso immobiliare composto da abitazione con annesso terreno pertinenziale, sviluppata su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) oltre vano autorimessa, depositi e capannone, ubicato nel Comune di Mirandola alla via Galvani n. 16-18.

L’abitazione è composta al piano terra da ingresso disimpegnante cucina e camera oltre ripostiglio, mentre al primo piano (cui si accede da scala interna) sono presenti soggiorno, sala pranzo-angolo cottura, n. 2 camere e bagno, oltre balcone e terrazzo; è presente inoltre sottotetto cui si accede da botola/vano scala interno.

Al piano terra, retrostante l’abitazione e collegati ad essa funzionalmente, sono presenti degli ambienti ripostiglio-magazzino, oltre vano autorimessa e capannone.

Il capannone è composto principalmente da due vasti ambienti con destinazione magazzino-laboratorio, oltre n. 4 vani interni destinati ad archivio-ufficio e n. 2 bagni con antibagno.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 147,00 circa, oltre balconi-terrazzo di mq 43,00 e sotto-

tetto di mq. 100,00; la zona destinata a ripostiglio-magazzino sviluppa complessivamente mq. 23,00 circa, l'autorimessa sviluppa mq. 35,00 circa, mentre il capannone sviluppa complessivamente mq. 278,00 circa ed il terreno pertinenziale sviluppa circa mq. 740,00.

Il compendio immobiliare confina ad ovest, nord ed est con altra proprietà, a sud con via Galvani.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Mirandola al foglio 90 particella 31, sub. 8, categoria A/2, vani 7,5, piano T-1, R.C. € 581,01; il garage è censito al foglio 90 particella 31, sub. 2, categoria C/6, mq. 35, piano T, R.C. € 99,42; i locali magazzino sono censiti al foglio 90 particella 31, sub. 4, categoria C/2, mq. 23, piano T, R.C. € 58,20; il capannone è censito al foglio 90 particella 31, sub. 5, categoria D/7, piano T, R.C. € 2.780,00.

L'area esterna è censita al foglio 90 particella 31, sub. 6, B.C.N.C. mentre l'ingresso-vano scala interno è censito al foglio 90 particella 31, sub. 7, B.C.N.C..

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Galvani.

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato".

OPZIONE IVA

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Mirandola, presso l'Ente Pubblico sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 65/008220 del 26/07/1965

- licenza edilizia n. 70/000997 del 16/02/1970

- licenza edilizia n. 72/002258 del 07/04/1972

- licenza edilizia variante n. 72/008584 del 22/12/1972

- licenza edilizia n. 85/003255 del 06/05/1985

- licenza edilizia n. 85/000803 del 11/02/1985

- agibilità n. 85/002041 del 25/03/1985

- concessione n. 12627/1995 del 15/07/1995

- concessione n. 23089/1996 del 07/12/1996

- DIA n. 5612/2002 del 06/04/2002

- SCIA legge 122 n. 23683/2012 del 06/10/2012

- SCIA legge 122 n. 24181/2012 del 11/10/2012

- CIL in sanatoria n. 21960/2016 del 29/07/2016

- Certificato di conformità edilizia ed agibilità a SCIA n. 16805/2017 del 27/06/2017.

Lo stato dei luoghi è nel complesso conforme alla rappresentazione catastale allegata all'ultima pratica edilizia legittimata (SCEA n. 16805/2017 del 27/06/2017) fatta eccezione per la realizzazione di due locali ufficio nella parte antistante del capannone e per la non rappresentazione della soffitta.

Tali difformità sono sanabili, sia dal punto di vista urbanistico che catastale ed il cui onere sarà tenuto in considerazione della determinazione del valore.

Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Gli immobili, non utilizzati dal novembre 2025, sono comunque nella disponibilità dell'esecutato.

Non si è in presenza di un contesto condominiale.

Le spese fisse di gestione (utenze elettrica, riscaldamento, acqua) ammontano a circa € 5.000,00/anno.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

A seguito delle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo, nonché verificando quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Mirandola e del Catasto, si è riscontrata la seguente superficie commerciale:

Lotto unico

- abitazione	mq. 147,00 x 100%	mq. 147,00
- balcone-terrazzo	mq. 43,00 x 30%	mq. 12,90
- sottotetto	mq. 100 x 10%	mq. 10,00
- ripostiglio-magazzino	mq. 23,00 x 30%	mq. 6,90
- autorimessa	mq. 35,00 x 50%	mq. 17,50

<u>Totale superficie commerciale residenziale</u>	mq. 194,30
--	-------------------

- capannone	mq. 278 x 100%	mq. 278,00
- terreno		mq. 740,00

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- ✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) agli immobili oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;

✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;

✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e gli immobili oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto delle tipologie di immobili (abitazione con annessi depositi, autorimessa e capannone oltre terreno pertinenziale), dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, dell'aggiornamento urbanistico e catastale (il cui costo è quantificabile in € 5.000,00 ed il cui onere si tenuto conto nella determinazione del prezzo) e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni) determina come segue il valore di mercato dell'immobile:

- Superficie commerciale residenziale mq. 194,30

(oltre terreno mq. 740)

- Valore di mercato fabbricati/mq € 750,00/mq

(Valori OMI min. € 570,00/mq max. € 820,00/mq)

- Superficie commerciale capannone mq. 278,00

- Valore di mercato capannone/mq € 420,00/mq

(Valori OMI min. € 350,00/mq max. € 600,00/mq)

- Valore residenziale € 145.725,00

- Valore capannone € 116.760,00

- Valore terreni (a forfait) € 5.000,00

TOTALE VALORE LOTTO UNICO € 267.485,00

Adegualiamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene, ovvero € 240.700,00.

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad € 240.700,00.

- Valore di mercato "arrotondato": € 240.700,00

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

Abitazione, con circostante terreno pertinenziale, sviluppata da piano terra e piano primo ubicata nel Comune di Mirandola alla via Galvani n. 16-18, composta al piano terra, avente un'altezza interna di mt. 3,05, da ingresso disimpegnante cucina e camera oltre ripostiglio, mentre al primo piano, avente un'altezza interna di mt. 2,80 e cui si accede da scala interna, sono presenti soggiorno, sala pranzo-angolo cottura, n. 2 camere e bagno, oltre balcone e terrazzo; è presente inoltre sottotetto cui si accede da botola/vano scala interno.

Al piano terra, retrostante l'abitazione e collegati ad essa funzionalmente, sono presenti degli ambienti ripostiglio-magazzino, oltre vano autorimessa, tutti aventi altezza interna di mt. 3,05.

Il capannone, avente un'altezza interna per la maggior parte di mt. 3,60 e anch'esso collegato funzionalmente al resto del complesso immobiliare, è composto principalmente da due vasti ambienti con destinazione magazzino-

laboratorio, oltre n. 4 vani interni destinati ad archivio-ufficio e n. 2 bagni con antibagno.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 147,00 circa, oltre balconi-terrazzo di mq 43,00 e sottotetto di mq. 100,00; la zona destinata a ripostiglio-magazzino sviluppa complessivamente mq. 23,00 circa, l'autorimessa sviluppa mq. 35,00 circa, mentre il capannone sviluppa complessivamente mq. 278,00 circa ed il terreno pertinenziale sviluppa circa mq. 740,00.

L'abitazione, in muratura portante, è in discrete condizioni manutentive e presenta pavimenti in ceramica, marmo e parquet; murature intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in ceramica nella cucina, nell'angolo cottura e nei bagni; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia autonoma, infissi in metallo; la zona magazzino-autorimessa ed il capannone, in sufficienti condizioni manutentive, presentano pavimenti in marmo, pietra e mattoni, rivestimenti in ceramica nei bagni, presenza in parte di controsoffitti, murature intonacate, climatizzatori, impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia autonoma, infissi in metallo.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO UNICO

“Piena proprietà di complesso immobiliare composto da abitazione con annesso terreno pertinenziale, sviluppata su tre livelli (piano terra, piano primo e sottotetto) oltre vano autorimessa, depositi e capannone, ubicato nel Comune di Mirandola alla via Galvani n. 16-18.

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso disimpegnante cucina e camera oltre ripostiglio, mentre al primo piano (cui si accede da scala interna) sono presenti soggiorno, sala pranzo-angolo cottura, n. 2 camere e bagno, oltre balcone e terrazzo; è presente inoltre sottotetto cui si accede da botola/vano scala interno.

Al piano terra, retrostante l'abitazione e collegati ad essa funzionalmente, sono presenti degli ambienti ripostiglio-magazzino, oltre vano autorimessa e capannone.

Il capannone è composto principalmente da due vasti ambienti con destinazione magazzino-laboratorio, oltre n. 4 vani interni destinati ad archivio-ufficio e n. 2 bagni con antibagno.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 147,00 circa, oltre balconi-terrazzo di mq 43,00 e sottotetto di mq. 100,00; la zona destinata a ripostiglio-magazzino sviluppa complessivamente mq. 23,00 circa, l'autorimessa sviluppa mq. 35,00 circa, mentre il capannone sviluppa complessivamente mq. 278,00 circa ed il terreno pertinenziale sviluppa circa mq. 740,00.

Il compendio immobiliare confina ad ovest, nord ed est con altra proprietà, a sud con via Galvani.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Mirandola al foglio 90 particella 31, sub. 8, categoria A/2, vani 7,5, piano T-1, R.C. € 581,01; il garage è censito al foglio 90 particella 31, sub. 2, categoria C/6, mq. 35, piano T, R.C. € 99,42; i locali magazzino sono censiti al foglio 90 particella 31, sub. 4, categoria C/2, mq. 23, piano T, R.C. € 58,20; il capannone è censito al foglio 90

particella 31, sub. 5, categoria D/7, piano T, R.C. € 2.780,00.

L'area esterna è censita al foglio 90 particella 31, sub. 6, B.C.N.C. mentre l'ingresso-vano scala interno è censito al foglio 90 particella 31, sub. 7, B.C.N.C..

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Galvani.

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e si renderà necessario un aggiornamento, il cui costo si è tenuto conto della determinazione del prezzo base; gli immobili, realizzati a seguito di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Mirandola, sono nel complesso coerenti allo stato dei luoghi fatta eccezione per alcune difformità sanabili ed il cui costo si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

- Valore di mercato: € 240.700,00

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Visura catastale aggiornata all'attualità;
- Planimetrie catastali;
- Elenco ispezioni ipotecarie aggiornato all'attualità;
- Fotografie immobili;
- Istanza liquidazione compensi.

CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

In fede.

Modena, 10/04/2026

geom. Luca Gianfreda