

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. R.G.E. 213/2023

N. 213/2023 R.G. ESEC. Udienza 06.03.2024 Ore 12,15
--

Promosso da:

PROCEDENTE:(Avv.).

contro

ESECUTATI:
.....

RELAZIONE DI STIMA AGGIORNATA ALL'ATTUALITA'
RISPETTO A QUELLA GIA' REDATTA NELL'E.I. N. R.G.E. 281/2020

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, **Dott.ssa Roberta Vaccaro**, con decreto in data **12.11.2023** conferiva allo scrivente **Arch. Emilio Guandalini**, con studio in Modena, Via dei Grasolfi, 1, l'incarico di rispondere ai quesiti indicati nel provvedimento di nomina e di depositare e comunicare ai creditori e al debitore la relazione aggiornata all'attualità almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il 06.03.2024.

Lo scrivente, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti, aver avuto i necessari contatti con i competenti uffici, aver rinnovato il sopralluogo alla presenza del custode IVG, espone quanto segue:

1 – CONTROLLO PRELIMINARE

Come già riportato nella precedente relazione datata 14.01.2023, lo scrivente, ha verificato l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene; la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati; la insistenza degli immobili nella circoscrizione del Tribunale di Modena; la completezza della documentazione ipocatastale; il regime patrimoniale delle parti esegutate rinvenuto negli Estratti riassunti dell'Atto di matrimonio forniti dal Comune di Modena ai N. 398 p.2s.A dell'anno 1990 per il Sig. e 183 p.2s.A dell'anno 1998 per la Sig.ra, che riportano la seguente annotazione: *"scelta del regime di separazione dei beni art. 162 C.C. in data 213.09.1990 il primo e 21.06.1998 il secondo"*, quello del Sig. inoltre riporta in annotazione anche: *"Provvedimento del Tribunale di Modena in data 24.04.2013 n. 2089/12 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi e"*; acquisito l'atto di acquisto (compravendita) del bene in favore dei soggetti esegutati (Vedi **Allegato 1**); acquisito le visure catastali aggiornate (vedi **Allegato C**) e le mappe censuarie (Vedi **Allegato C**).

Di seguito si indicano i passaggi di proprietà intervenuti, a ritroso, tra la trascrizione del pignoramento e il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento:



- atto di successione trascritto il 27.03.2014, reg. part. 5173 reg. gen. 6822, in morte avvenuta il 24.11.2012 di, per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà;
- atto di successione trascritto l'11.10.1986, reg. part. 10555, reg. gen. 14059, in morte avvenuta il 05.06.1984 di, per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà;
- compravendita Notaio Pini Bentivoglio dell'11.10.1977, rep. n. 456/256, trascritta il 09.11.1977 ai n. 12296/16037, acquirente, venditori,, riguardante il lotto di terreno sul quale venne edificato il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento (Vedi **Allegato 1**).

Si elencano di seguito le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione n 706/5949 del 17.03.2014, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di Mutuo fondiario, concesso con atto Notaio Spagnoli rep. n. 75495/21151 del 05.03.2014, a favore di, contro e, per le quote di ½ ciascuno, capitale € 93.000,00, ipoteca € 186.000,00, durata 10 anni;
- Trascrizione n. 29143/19847 del 18.11.2020, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato con atto del Tribunale di Modena in data 08.09.2020 rep. n. 3504, a favore di, contro e, per le quote di ½ ciascuno.
- Trascrizione n. 25055/18190 del 17.08.2023, domanda giudiziale nascente da Esecuzione in forma specifica del 14.08.2023 rep. n. 4782 emessa dal Tribunale di Modena a favore di, contro e Conclusioni: *“Voglia l'ill.mo tribunale di Modena, in composizione monocratica, accertare e dichiarare la validita' ed efficacia del contratto preliminare siglato in data i marzo 2023 accertare e dichiarare che con contratto preliminare siglato in data i marzo 2023 i signori e, come sopra identificati, si sono impegna ti a cedere all'odierno attore la nuda proprieta' dell'immobile ad uso abitativo sito in modena, via giardini 726, piano 3 e 4, catastalmente identificato al nceu del comune di modena al foglio 198, particella 130, subalterno 10, cat. a/2, come meglio identificato nella visura catastale prodotta in atti;dichiarare l'autenticita' delle sottoscrizioni apposte nel contratto preliminare sopra richiamato accertare e dichiarare che i signori ed si sono resi inadempienti all'obbligo di concludere il contratto defintivo di compra vendita previsto nel contratto preliminare concluso il i marzo 2023; e per l'effetto emettere sentenza costitutiva ex at 2932 cod. civ. che (a fronte del pagamento del saldo prezzo pari ad euro 20.000=, al netto di eventuali danni subiti dalla societa' attrice) tenga luogo del contratto di vendita non concluso, relativamente alla nuda proprieta' de ll'immobile ad uso abitativo sito in modena, via giardini 726, piano 3 e 4, catastalmente identificato al nceu del comune di modena al foglio 198, particella 130, subalterno 10, cat. a/2, come meglio identificato nella visura catastale prodotta in atti, e che per l'effetto trasferisca all'odierno attore la nuda proprieta' del sopra indicato immobile; ordinare conseguentemente al conservatore dei registri immobiliari di modena la sua*



trascrizione al sensi dell'art. 2652, n. 2 cod. civ., con esonero da ogni responsabilita'; con vittoria di spese, competenze, diritti e onorari del presente giudizio"

- Trascrizione n. 27135/19679 del 22.09.2023 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Modena del 01.08.2023 n. rep. 4982 a favore di, contro e, per le quote di ½ ciascuno.

Si specifica che oltre agli esecutati non vi sono altri comproprietari degli immobili pignorati.

Congiuntamente al Custode giudiziario IVG ed all'esecutata, il 25.01.2024 è stato effettuato un ulteriore accesso agli immobili, dopo quelli effettuati nell'ottobre 2023.

2 – QUESITO N. 1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

Piena proprietà su immobili siti in Comune di Modena, censiti catastalmente al C.F., al **Fig. 198, mapp. 130, sub. 10, via P. Giardini, 726, piani 3, 4**, così come indicato nell'atto di pignoramento.

3 – QUESITO N. 2 – DESCRIZIONE DEL BENE E STIMA.

Lotto unico identificato catastalmente al C.F. del Comune di Modena al:

- Foglio 198, mapp. 130, sub. 10, via P. Giardini, 726, Piano 3-4, R.C. € 1265,32, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 10 vani, superficie totale: 233 m², totale escluse aree scoperte: 225 m².

Immobile sito a Modena, via P. Giardini, 726, al piano terzo e piano quarto sottotetto di una palazzina residenziale, con destinazione ad abitazione e soffitte, con area cortiliva condominiale. L'accesso alla palazzina avviene attraverso l'area cortiliva comune, tramite un cancello pedonale ed un cancello carrabile posti lungo la via Giardini, che permettono di accedere come scritto all'area cortiliva comune e da questa all'atrio condominiale che immette all'ascensore e alla scala comuni per raggiungere i piani.

Sono comprese anche le quote di comproprietà sulle parti comuni individuate come B.C.N.C., che sono:

- Foglio 198, mapp. 130, sub. 2 – B.C.N.C. – portico, atrio, vano scala e ascensore;
- Foglio 198, mapp. 130, Sub. 11 E 12 – B.C.N.C. – due vani a p.t..

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

Trattasi di appartamento al piano terzo (interno 4) più sottotetto al piano quarto, non direttamente collegati, siti in una palazzina di quattro alloggi dotata di ascensore, costruita nel 1986 e posta in via P. Giardini, 726 a Modena. Fanno parte del fabbricato anche n. 4 autorimesse private, due locali comuni al piano terra ed il locale macchina dell'ascensore al piano quinto.

L'edificio è a blocco isolato, con giardino di pertinenza comune su quattro lati, leggermente arretrato rispetto alla trafficata via Giardini, dalla quale ha accesso e recesso.

I locali dell'appartamento hanno altezza utile di ml 2,80, mentre il piano sottotetto ha altezze variabili (vedi pianta allegata). La composizione interna dell'appartamento al piano terzo è costituita da: ingresso, soggiorno, tinello, cucinotto, due disimpegni, tre camere, uno studio, due bagni, due balconi accessibili dalle due camere d'angolo ed un ampio terrazzo parzialmente loggiato. Presenta affacci



esterni su tutti i lati perimetrali.

La composizione interna del sottotetto al piano quarto risulta difforme dagli elaborati di progetto di costruzione e catastali, essendo stata trasformata abusivamente in appartamento (destinazione d'uso non sanabile - vedi capitolo successivo); essa è costituita da: ingresso, due locali soffitta adibiti a soggiorno, locale soffitta adibito a camera da letto, cucina ricavata abusivamente in un locale soffitta, bagno ricavato nel locale autoclave/lavaggio/stenditoio, seconda cucina ricavata chiudendo parte del terrazzo, ampio terrazzo perimetrale con porzione a loggiato. Anche il sottotetto presenta affacci esterni su tutti i lati perimetrali.

L'area cortiliva condominiale è interamente recintata con recinzione in ferro su muretto in mattoni ed è in parte piantumata ed in parte pavimentata con palladiana dove sono ricavati posti auto.

Nel suo complesso il fabbricato si caratterizza come una architettura di pregio, con rifiniture interne di alto livello rispetto a quelle tipiche dell'epoca di costruzione (anni ottanta).

Si riportano di seguito le tabelle con le composizioni interne attuali dei due piani:

Tabella 1

APPARTAMENTO PIANO TERZO:				
	Sup. Netta (mq)	Coeff. Utilizzo (%)	Esposizione	Stato di manutenzione
Ingresso	6,75	100/100	INTERNO	discreto
Soggiorno	27,62	100/100	SUD-EST	discreto
Tinello	8,45	100/100	EST	discreto
Cucinotto	5,92	100/100	NORD-EST	discreto
Disimpegno DX	7,82	100/100	INTERNO	discreto
Disimpegno SX	6,8	100/100	INTERNO	discreto
Bagno DX	4,98	100/100	NORD	discreto
Bagno SX	5,79	100/100	SUD-EST	discreto
Camera matrim. DX	14,17	100/100	NORD-OVEST	discreto
Camera matrim. SX	15,72	100/100	SUD-OVEST	discreto
Camera singola	10,43	100/100	NORD-OVEST	discreto
Studio	8,81	100/100	OVEST	discreto
Balcone DX	10,64	30/100	NORD-OVEST	discreto
Balcone SX	10,64	30/100	SUD-OVEST	discreto
Terrazzo a "C"	59,12	30/100	NORD-EST-SUD	discreto



Tabella 2

PIANO QUARTO SOTTOTETTO:				
	Sup. Netta (mq)	Coeff. Utilizzo (%)	Esposizione	Stato di manutenzione
Ingresso	6,56	50/100	INTERNO	discreto
Cucina (*) DX	13,81	50/100	OVEST	discreto
Bagno (*)	12,1	50/100	OVEST	discreto
Soffitta 1	17,1	50/100	NORD-EST	discreto
Cucina 2 (**)	16,86	50/100	EST	discreto
Soffitta 2	17,57	50/100	SUD-EST	discreto
Soffitta 3	26,74	50/100	OVEST	discreto
Terrazzo	108,52	30/100	PERIMETRALE	da mantenere

(*) locale con destinazione irregolare, da sanare.

(**) locale con destinazione e volume irregolari, da ripristinare.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato sono: strutture in elevazione miste in C.A. ed in parte in muratura di laterizio portante, fondazioni dirette in C.A., muri esterni in faccia vista e laterizio, parapetti dei balconi intonacati e tinteggiati, muri interni di spina in laterizio, solai di interpiano in latero-cemento, solai di copertura a falde inclinate in parte con struttura in legno lamellare, in parte in latero-cemento, rampe delle scale comuni in C.A.. Le lattonerie sono in lamiera di rame. Il manto di copertura è in guaina impermeabilizzante in formelle rettangolari tipo tegola canadese.

L'atrio, il vano scala e le rampe comuni presentano pavimentazione in granito.

Le caratteristiche interne dell'appartamento al piano terzo sono: infissi esterni in legno con tapparelle in PVC, in sufficiente stato manutentivo; infissi interni in legno massello alcuni con specchiature in vetro in discreto stato manutentivo; le tramezzature interne sono in laterizi forati intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in marmo, mentre quelli dei terrazzi sono in gres, in discreto stato manutentivo; impianto elettrico con sufficienti punti luce; impianto idrico nei bagni e nella cucina; l'impianto termico è con caldaia a gas posta nel cucinotto (a detta della esecutata non funzionante) e termosifoni in ghisa in tutti i vani; è presente un impianto di climatizzazione (per caldo/freddo) composto da quattro split a parete e tre unità esterne. Recentemente è stato installato un ulteriore split nel locale tinello. Non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti che risultano comunque datati. I costi necessari per il loro adeguamento si stimano in **€ 6.800,00** (€ seimilaottocento/00) circa.

Le caratteristiche interne del sottotetto al piano quarto sono: infissi esterni in parte in legno in parte in alluminio, in sufficiente stato manutentivo; infissi interni in legno massello in discreto stato manutentivo; le tramezzature interne sono in laterizi forati intonacati e tinteggiati; i pavimenti sono in marmo ed in ceramica nel bagno, in discreto stato manutentivo, i pavimenti del terrazzo sono in gres, in cattivo stato di conservazione con parti distaccate; impianto elettrico con sufficienti punti luce; impianto idrico nel bagno e nelle cucine; l'impianto termico (collegato al generatore posto al piano terzo) è con



termosifoni di varie tipologie che riscaldano le due camere, il soggiorno, una cucina ed il bagno; è presente un impianto di climatizzazione estremamente datato (per solo freddo) composto da quattro split a parete e due unità esterne. Non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti che risultano comunque datati e in cattivo stato manutentivo. Si fa presente che trattandosi di impianti di riscaldamento e climatizzazione realizzati in locali accessori (sottotetto destinato a soffitte) non è possibile mantenerli in quanto non sono conformi alle normative attuali, si stima quindi il loro completo smantellamento in **€ 5.000,00** (€ cinquemila) circa.

4 – QUESITO N. 2.1 – REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'immobile è stato realizzato nel 1986 (data fine lavori 08.08.1986; data Certificato di Abitabilità 26.09.1986 – Vedi **Allegato 4**).

In base al vigente PUG, si trova nella Città da Riquilificare Prevalentemente residenziale, tipo CQ2 – Tessuti di buona e discreta qualità insediativa.

Gli estremi dei provvedimenti edilizi autorizzativi desunti dall'accesso agli atti, sono:

- Licenza Edilizia n. prat. 2389/1966 – Nuova costruzione;
- Licenza Edilizia n. prat. 1616/1977 – Nuova costruzione;
- Concessione Edilizia n. prat. 1601/1984 – Variante minore (Vedi **Allegato 5** – Documentazione di progetto);
- DIA n. prat. 2811/1996 – Opere esterne di esecuzione muro di cinta;
- DIA n. prat. 321/1997 – Opere esterne di esecuzione recinzione in muratura;
- DIA n. prat. 1711/2006 - Manutenzione straordinaria copertura e modifica lucernari;
- Deposito strutture n. prat. 5824/2021 – Impianti tecnologici per stazione radio base in copertura;
- Certificato di Abitabilità n. prot. gen. 10261/86, con decorrenza dal 26.09.1986.

L'appartamento del terzo piano è conforme e corrisponde al progetto presentato, salvo un carter ricavato in un angolo del soggiorno probabilmente per l'alloggiamento di impianti, difformità trascurabile. Per quanto riguarda il sottotetto al piano quarto invece non c'è piena corrispondenza alle previsioni del provvedimento autorizzativo poiché risulta trasformato in abitazione tramite la realizzazione delle seguenti opere: impianto di riscaldamento e raffrescamento di alcuni ambienti, trasformazione del locale autoclave/lavaggio/stenditoio in bagno, creazione di due cucine, di cui una ottenuta attraverso la chiusura di una porzione del terrazzo, creando con ciò un volume in più. Inoltre i lucernari previsti nella pratica edilizia DIA n. 1711/2006 per '*Manutenzione straordinaria copertura e modifica lucernari*' non sono stati realizzati. Sono inoltre stati aperti quattro finestrini nelle pareti delle due soffitte esposte a Est e le altezze delle falde di copertura delle medesime soffitte, lungo il lato Est, non corrispondono a quelle indicate sia nel progetto di costruzione sia nella summenzionata DIA del 2006 poiché risultano maggiori. Sono presenti alcuni carter negli angoli del bagno e di ambedue le



soffitte, si tratta probabilmente di vani per l'alloggiamento di impianti, inoltre è stata eliminata una tramezza che divideva due soffitte (Vedi **Fig. 5**).

Il cambio d'uso da soffitte ad abitazione non risulta sanabile poiché in contrasto con le norme di PUG relativamente alle dotazioni urbanistiche necessarie. L'aumento di volume ottenuto con la chiusura di una porzione del terrazzo tramite la realizzazione di una falda di copertura non risulta sanabile, così come l'innalzamento della quota di gronda delle due falde del tetto di due soffitte (da 0,50 ml a 2,00 ml), difformità tutte che quindi vanno ripristinate.

Si quantificano gli oneri economici per ripristinare le irregolarità non sanabili e sanare quelle conformabili, ovvero per: i) smantellare gli impianti di riscaldamento, di raffrescamento, gli allacci delle cucine e lo scarico wc; ii) demolire il volume aggiunto tramite l'eliminazione della parete esterna del locale cucina e della porzione di copertura così da ripristinare quella porzione a terrazzo; iii) abbassare le due falde del tetto riportandole alla quota originaria; iiii) conseguentemente presentare una pratica di SCIA in sanatoria con anche pratica sismica in sanatoria. I costi sono stimabili in **€ 70.000,00** (€ settantamila/00) circa, comprensivi di spese tecniche e catastali, oltre a stimabili € 5.000,00 (€ cinquemila/00) circa, per sanzione pecuniaria.

Stante l'impossibilità attuale di poter recuperare il piano quarto sottotetto ad abitazione indipendente, si ritiene di non suddividere in lotti il compendio e proporre la vendita in un unico lotto, poiché la vendita separata del sottotetto risulterebbe priva di qualsiasi appetibilità commerciale.

Riassumendo, le spese stimabili dallo scrivente per regolarizzare le difformità ammontano a € 75.000,00 più € 6.800,00 per adeguamenti impiantistici, quindi sommano a **€ 81.800,00** (€ ottantunomilaottocento/00), di ciò si terrà conto nella stima del bene.

Si riportano di seguito le piante dello stato legittimato (Fig. 1 e 2), dello stato di fatto (Fig. 3 e 4) e la sovrapposizione (Fig. 5 e 6).



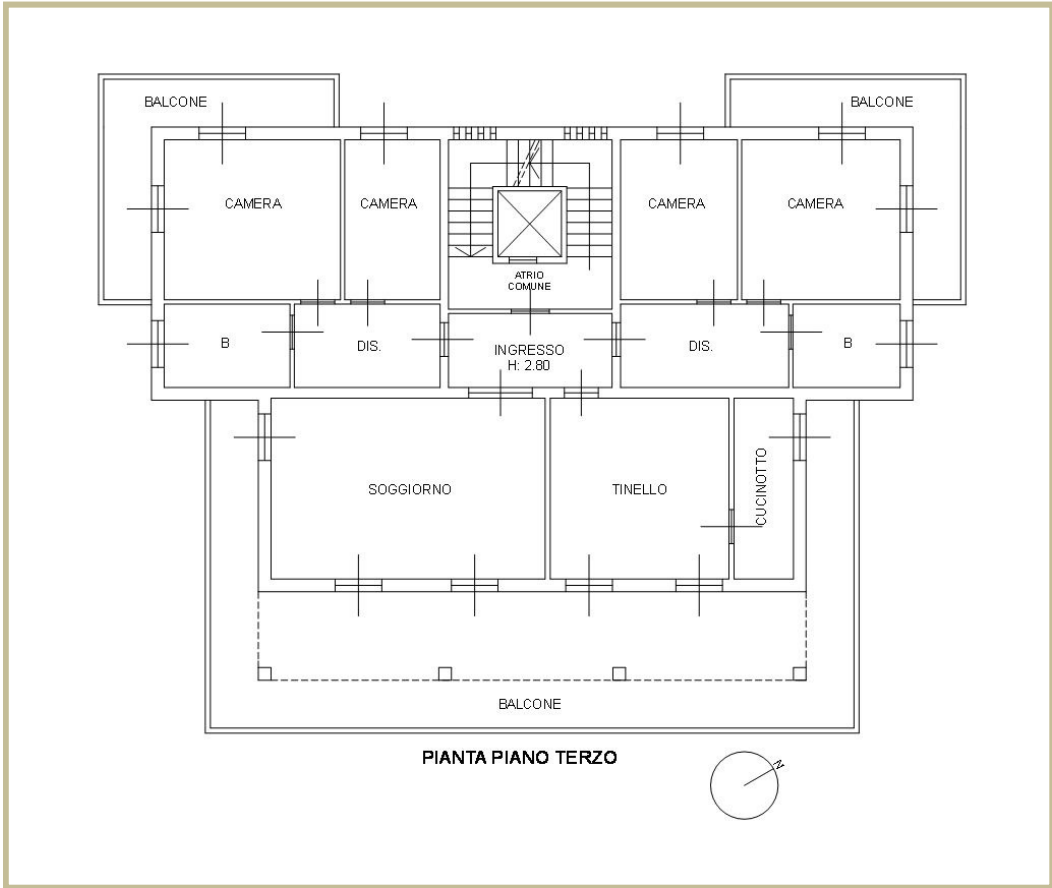


FIGURA 1: PIANTA P3 STATO LEGITTIMATO

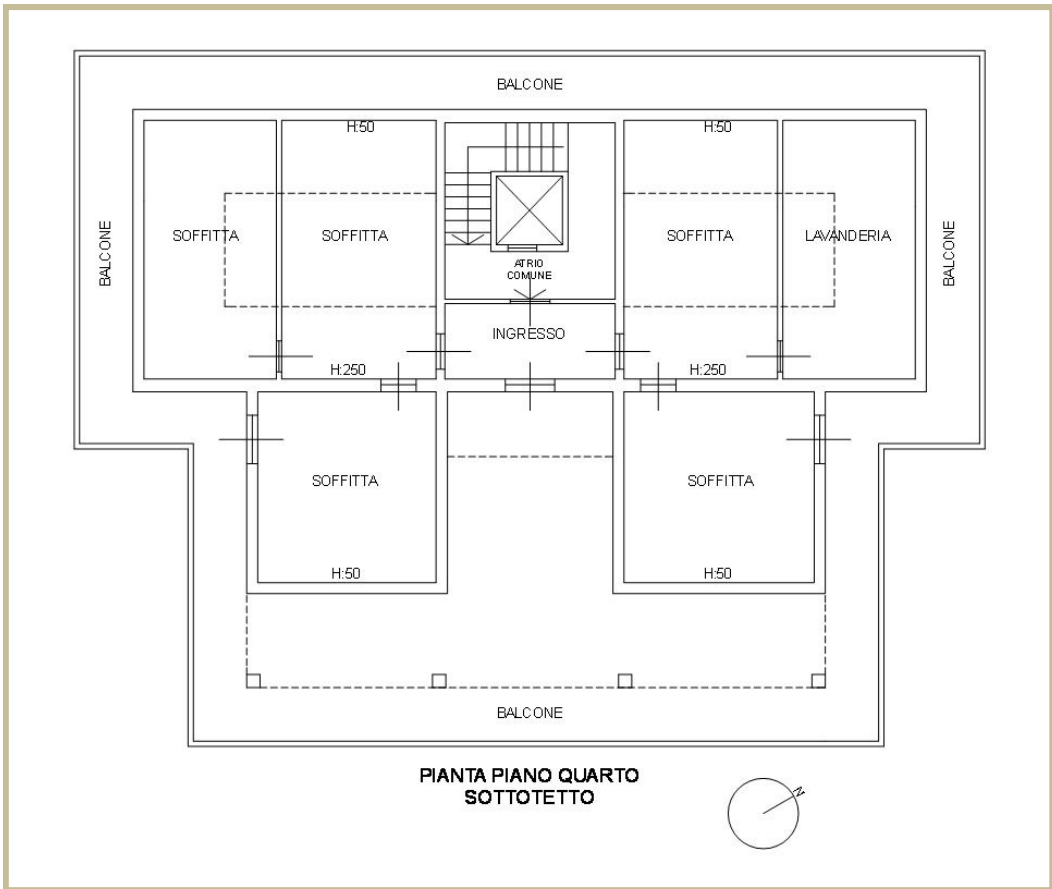


FIGURA 2: PIANTA P4 SOTTOTETTO STATO LEGITTIMATO



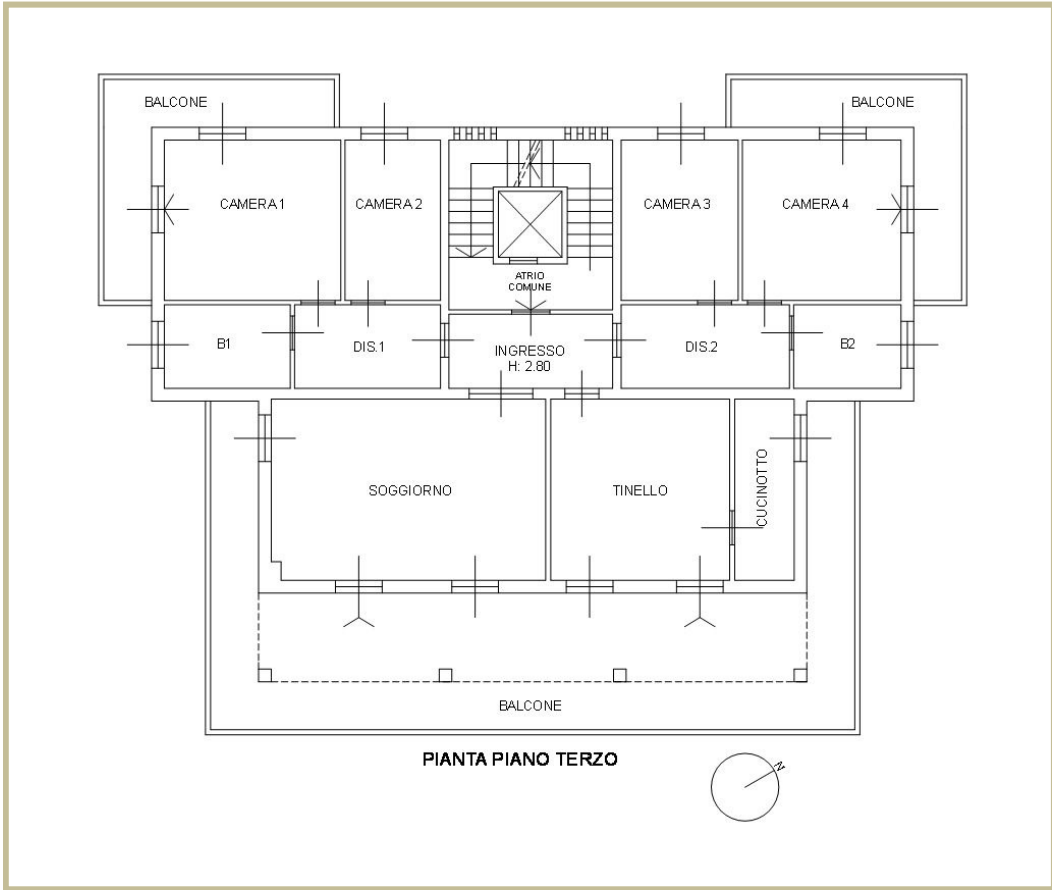


FIGURA 3: PIANTA P3 STATO DI FATTO REALIZZATO

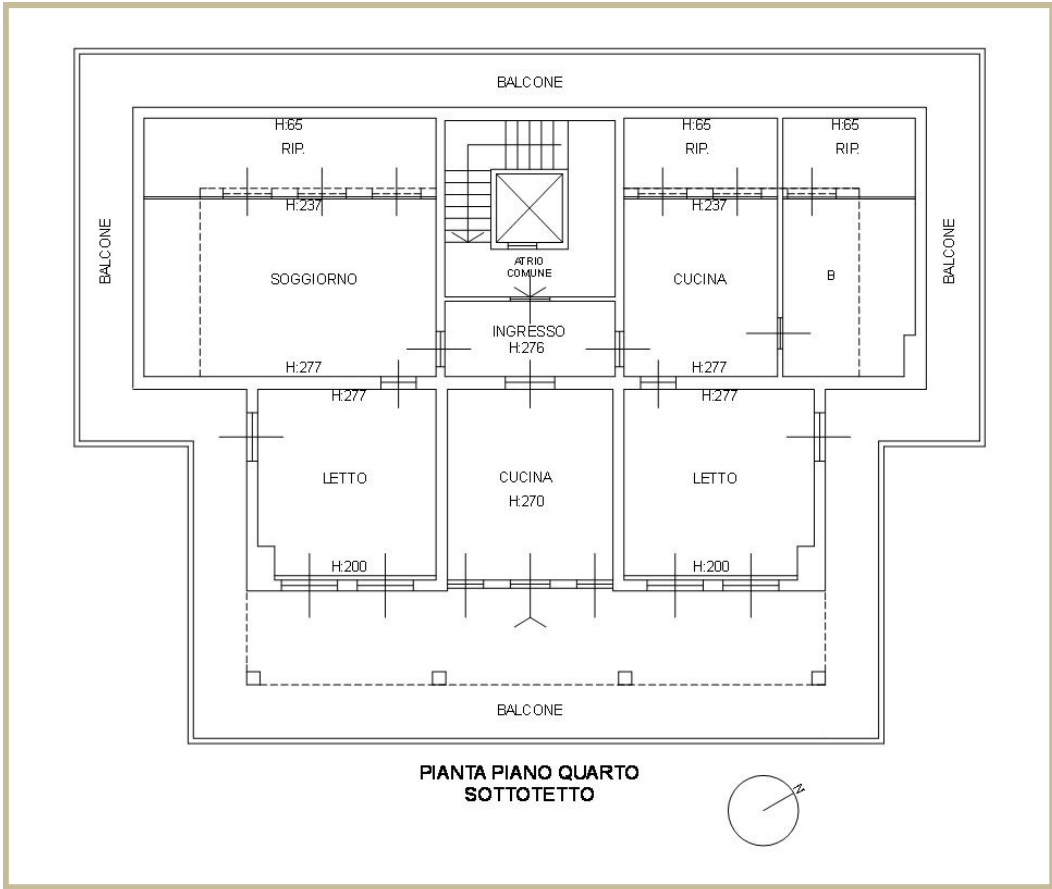


FIGURA 4: PIANTA P4 SOTTOTETTO STATO DI FATTO REALIZZATO



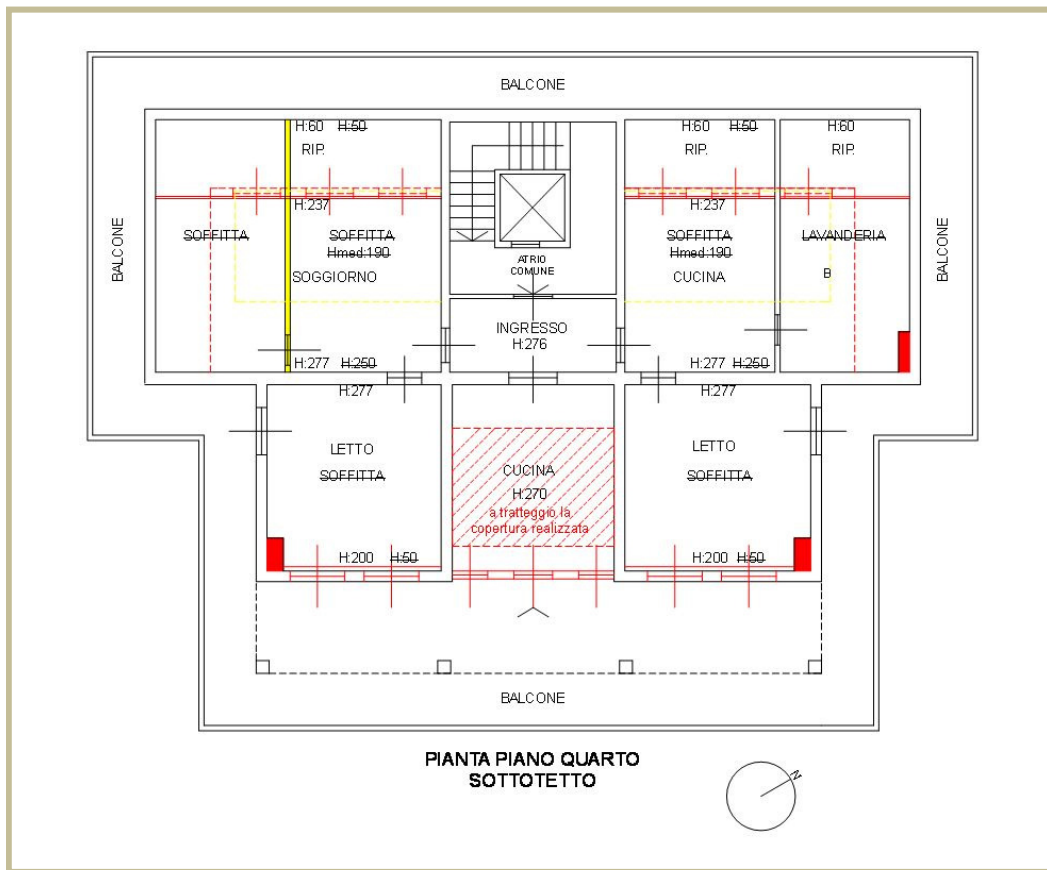


FIGURA 5: SOVRAPPOSIZIONE P4 STATO LEGGITTIMATO E STATO DI FATTO REALIZZATO

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

Lo scrivente valuta il valore di mercato del bene adottando un criterio di stima sintetico-comparativo nel seguente modo:

- 1) Valore desunto dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI:

Provincia: MODENA
 Comune: MODENA
 Fascia/zona: Perenna/CAPULUOGO - VILLABGIO GIARDINI, VIA SCHIUCCHI, VILLABGIO ZETA
 Codice di zona: U29
 Microzona catastale n.20
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	2100	L	5,6	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1800	L	5,2	7,3	L
Box	NORMALE	770	1150	L	2,9	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2200	L	5,4	7,4	L



Quindi mediamente il valore commerciale è di € 1.750,00 al mq per l'abitazione, con un leggero decremento rispetto ai valori OMI del precedente anno, analizzati nella precedente relazione.

- II) Valore desunto da operatori del mercato immobiliare presenti in loco, contattati opportunamente dallo scrivente, che indicano mediamente il valore commerciale di immobili paragonabili al bene in oggetto, oscillante tra min. € 1.900,00 al mq, max € 2.100,00 al mq, quindi mediamente in € 2.000,00 al mq.
- III) Valore desunto da una recente perizia per procedura esecutiva immobiliare di abitazione simile che stima il valore in € 2.000,00 al mq.

Il valore al mq commerciale che si adotta, attraverso un criterio medio statistico, pertanto è pari a:

Valore medio unitario= $(1.750+2.000+2.000) / 3 = € 1.916,66$ al mq circa, arrotondato a € 1.900,00 al mq.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:

	FATTORE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL MQ	VALORE TOTALE
ABITAZIONE PIANO TERZO	100/100	156,68 mq	€ 1.900,00	€ 297.692,00
BALCONI E LOGGIA PIANO 3°	30/100	26,27 mq	€ 1.900,00	€ 49.913,00
SOTTOTETTO PIANO 4°	50/100	78,57 mq	€ 1.900,00	€ 149.283,00
BALCONI E LOGGIATO PIANO 4°	30/100	35,31 mq	€ 1.900,00	€ 67.089,00
TOTALE:				€ 563.977,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Si riportano di seguito gli adeguamenti e correzioni della stima attraverso l'uso di parametri costitutivi di valore incrementali, decrementali o invariati; essi sono:

- Zonale: zona periferica, residenziale, sufficientemente dotata di servizi ma trafficata ($K_{zon}=0,98$);
- Aspetto architettonico: edificio di pregio con spazi ampi e ben congegnati ($K_{arch}=1,02$);
- Condizioni strutturali: non si riscontrano lesioni o cedimenti, tuttavia si tratta di una struttura non adeguata antisismicamente ($K_{strut}=0,95$);
- Stato d'uso e manutentivo: immobile in discreto stato d'uso anche se alcuni elementi di rifinitura necessitano di manutenzione ordinaria, anche nelle parti comuni ($K_{manut}= 0,97$);
- Stato di possesso: non è occupato da terzi e non vi sono contratti ($K_{poss}= 1,00$);
- Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: nessuno ($K_{oneri}= 1,00$);
- Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute: ($K_{fofait}= 0,89$).

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento calcolato con prassi tecnica convenzionale è:



$$K_{tot} = K_{zon} * K_{arch} * K_{strut} * K_{manut} * K_{poss} * K_{oneri} * K_{fofait} = 0,819.$$

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio in oggetto, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, applicando specifici parametri costitutivi del valore, per il coefficiente di adeguamento $K_{tot} = 0,819$, risulta essere pari a:

€ 563.977,00 x 0,819 = 461.897,16 (€ quattrocentosessantunomilaottocentonovantasette/16).

A ciò si devono detrarre le spese stimate dallo scrivente per regolarizzazioni e adeguamenti impiantistici di € 81.800,00 circa. Pertanto il prezzo stimato proposto come base d'asta, in arrotondamento, ammonta a:

€ 380.000,00 (€ trecentottantamila/00).

5 – QUESITO N. 3 – STATO DI POSSESSO, ONERI, VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE, SPESE CONDOMINIALI E CANONE DI LOCAZIONE

Il bene è abitato dall'esecutata, dal marito e dalla figlia maggiorenne.

Il fabbricato non è costituito in Condominio, quindi non sono note le spese fisse di gestione e se vi siano spese straordinarie. Non risultano vincoli, oneri o formalità gravanti sul bene. Tuttavia dagli ultimi accertamenti risulta un procedimento giudiziario relativo al bene pignorato consistente in una domanda giudiziale nascente da Esecuzione in forma specifica del 14.08.2023, rep. n. 4782, emessa dal Tribunale di Modena (vedi Cap. 1 a pag. 2).

Il canone di locazione ritenuto congruo per l'immobile (appartamento e sottotetto) è stimato in € 1.650,00/mensili.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 05.02.2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

Arch. **Emilio Guandalini**

(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- 1) COPIA ATTO D'ACQUISTO;
- 2) PLANIMETRIE STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA';
- 3) ALLEGATO B – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (fascicolato a parte);
- 4) ALLEGATO C – VISURE, MAPPA, PLANIMETRIE, TITOLO EDILIZIO (fascicolato a parte);



ALLEGATO 1
COPIA ATTO D'ACQUISTO





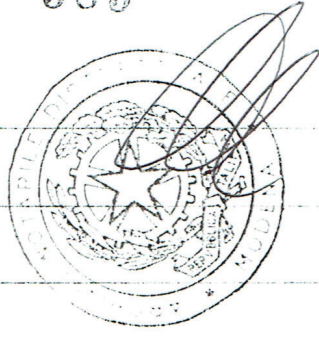
333

Repertorio N. 450

Matrice N. 256

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno 1977 (millenovecentosettantasette), questo

giorno 17 del mese di ottobre

In Modena Corso Canalgrande n. 27 nel mio studio.

Innanzi a me Dr. Proc. de Gels Pini Notaio

residente in Modena ed iscritto presso il Ruolo del Distretto Notarile di Modena, senza l'assistenza

di testimoni per espressa concorde rinuncia fattavi

dagli infranominandi comparenti, sono presenti i

Signori:

[Redacted] nato a [Redacted]

[Redacted] ed ivi

residente, località Volparole, commercianti;

[Redacted] nato a [Redacted]

[Redacted] e resi-

dente a Samone di Guiglia Vie Niccolò 61, edicola di vetro;

[Redacted], nato a [Redacted]

[Redacted] e residenti e

Modena Vie S. Trinità u 8, officio;

[Redacted] nato e [Redacted]

[Redacted] e residenti

e Modena Vie Verdi u 32,

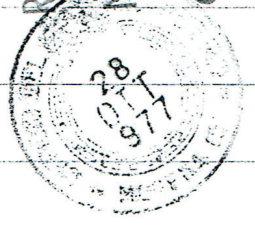
artigiani

28 OTT. 1977

Registrato a Modena - Atti Pubblici addi NO 445 Autem. in nome di successione,
L. 2050.000 per trascr. e L. 2532500 per INVIM
L. 445 per trascr. e L. 2532500 per INVIM

IL DIRETTORE
G. VINCENTI

IL CAESTERE





Della cui identità personale io Notaio sono personalmente certo, agenti quanto al signor [redacted]

[redacted] non in proprio ma esclusivamente in nome vece, rappresentanza ed interesse del signor [redacted]

[redacted] nato a [redacted]

[redacted] ivi domiciliato località Poggio Raso, verniciatore in base a procura speciale autenticata nella firma dal Dr. Sergio Nicolini Notaio in Carpi in data 20 giugno 1975^T che

Tredì B

in originale si allega al presente atto sotto la lettera A dispensatamene la lettura;

quanto al signor [redacted], non in proprio ma esclusivamente in nome vece e rappresentanza ed interesse del fratello [redacted] nato a [redacted]

[redacted] e residente a Samone di Guiglia, in base a procura generale agli atti del Dr. Ennio Giannotti di Modena in data 26/9/1967 rep. n. 14789/5362

registrata a Modena il 28/9/1967 al n. 4046, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera B dispensatamene la lettura e quanto agli altri componenti nel loro interesse personale.

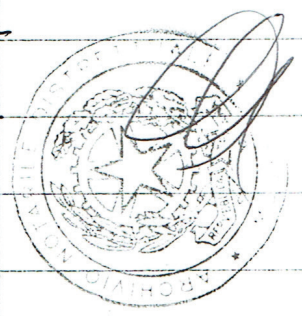
Detti componenti premessa dichiarazione che fra venditori e parte acquirente non esistpno vincoli di parentela in linea retta mi chiedono di ricevere





le seguenti loro convenzioni e stipulazioni: _____

I signori _____ e _____
_____, in solido e per l'intero in proprio
e come sopra rappresentati, _____



_____ vendono _____

al signor _____ di eccetto ed
ecquente _____

unappezzamento di terreno posto in Comune di Modena
sulla strada Nazionale Giardini. _____

Ai confini: rotondi dell' ecquente, Patrioli _____
solari, Vie Giardini _____
_____ deli ecc. _____

Detto immobile è identificato al N.C. Terreni del _____
Comune di Modena, giusto il certificato catastale _____
che verrà allegato alla domanda di voltura dipenden-
te dal presente atto, alla partita 20530, Foglio 198
col mappale: _____

130 di Ett. 0.10.10, dandosi atto che nel precedente
catasto terreni l'immobile in oggetto era identifica-
to al Foglio 123 coi mappali: 6130/d di are 8.70 e
6130/i di are 1.55.

Per il convenuto prezzo dichiarato ~~x~~mi dal le ^Tparti _____
di L. 50'000'000 cinquantamila _____

Tredici E

che il ^Tvenditori dichiarano di avere prima d'ora ri-
cevuto dalla parte acquirente alla quale rilasciano

Tredici F





ampia e definitiva quietanza ed assoluzione rimossa ogni eccezione al riguardo con rinuncia a qualsiasi ipoteca legale.

Sono patti della compravendita:

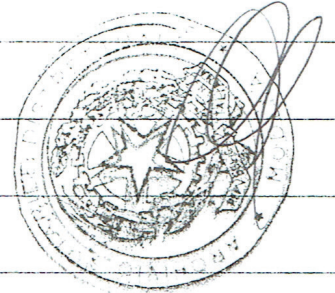
- 1) Il possesso dell'immobile in oggetto è dato con effetto immediato con oneri e vantaggi relativi.
- 2) L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi e connessi, usi e diritti, accessi e recessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti e con tutti i patti oneri e diritti nascenti o richiamati nel rogito di provenienza ai signori [redacted] e [redacted]

[redacted] a ministero Notaio Zibordi di Modena in data 30 ottobre 1962 n. 14576 di rep. registrato a Modena il 12/11/1962 al n. 2014 e al signor [redacted] con Decreto di Trasferimento beni del Tribunale di Modena in data 26 maggio 1976 registrato a Modena il 15 giugno 1976 al n. 1857 e trascritto a Modena il 26 maggio 1976 al n. 7068 Part.

I venditori in solido e per l'intero garantiscono che l'immobile in oggetto è area edificabile classificata nel Piano Regolatore Generale del Comune di Modena come Residenziale Urbanizzato con indice di edificabilità di mq. 0,60 per ogni metro quadra-

to di terreno venduto. _____

3) I venditori garantiscono solidalmente fra loro ^{T red c} la libertà dell'immobile venduto da censi, livelli ipotecari, privilegi in genere. _____



4) A mia richiesta i venditori mi consegnano la dichiarazione di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643

5) Per quanto occorrer possa la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno in oggetto manca di una lottizzazione autorizzata ai sensi della legge 6 agosto 1967 n. 765. _____

6) Le spese del presente atto e sue conseguenti si assumono dalla parte acquirente. _____

A mia richiesta i venditori in proprio e come sopra rappresentati dichiarano che non esistono vincoli o impedimenti dipendenti e conseguenti dalle norme della legge 19 maggio 1975 n. 151 che possono pregiudicare il buon fine del presente atto ed in particolare di non avere stipulato alcuna convenzione

T ed i g

matrimoniale ^{fu quanto riguarda il signor [redacted]}
e ^{è opera [redacted] mente il signor [redacted] è}
celebre. Dal contratto ^{il signor [redacted] il quale di}
essere ^{campato con [redacted] udità e [redacted] e [redacted]}
concluso ^{venne dato a lettura al 20.9.1977}

Richiesto io Notaio ho redatto questo atto scritto in massima parte a macchina con nastro indelebile

T red A



388

Lo Modeno
9-11-1977 16037
12296
Ho

da persona di mia fiducia ed in minima parte di
mia mano su due fogli di carta in competente bollo
coperti per cinque facciate intere e fin qui della
sesta e l'ho pubblicato dandone lettura ai compa-
renti i quali lo approvano e lo firmano con me
Notaio a norma di legge.

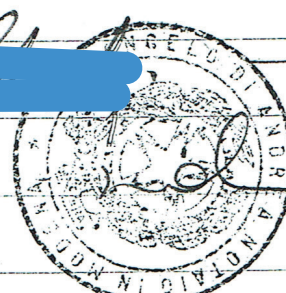
- A) edde " e di una omne stipulato alcune cose sue
matrimoniale";
- B) edde " u. 24789 di uperato";
- C) edde " la fene fopure, il pefco foneas e
- D) all'indulto legg. " 11 unclci";
- E) all'indulto legg. " dichiarazioni delle";
- F) all'indulto legg. " 1";
- G) all'indulto legg. " impediment";

Sono esse 7 pille de me vobas
due si coprono con le

opurano

[Redacted signature area]

Angelo R



PECIFICA

rio L.	111.200
Not. »	32.800
Arch. »	14.400
TALE L.	158.400

[Handwritten signature]

ALLEGATO 2

PLANIMETRIE STATO REALE DEI LUOGHI CON INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA'

