

**TRIBUNALE DI MODENA**

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Giulia Lucchi**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 271/2021 E.I.**

promossa da

**Procedente: Cassa di Risparmio di Cento S.p.a.**

contro

**Esecutato: XXXXXX XXXXXXXX**

**C.T.U.:** Arch. Marcella Bertolino

Ill. mo Sig. Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi della Sezione Civile – Ufficio  
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Modena.

La S.V. ha conferito a me, sottoscritta arch. Marcella Bertolino, l'incarico di  
consulente tecnico d'ufficio per la stima dell'immobile pignorato nell'esecuzione  
immobiliare n° 271/2021 E.I. promossa da Cassa di Risparmio di Cento S.p.a.  
contro XXXXXX XXXXXXXX con il provvedimento di nomina del 13/09/2022.

In data 18/09/2022 la scrivente sottoscriveva e depositava telematicamente il  
giuramento di rito per ricevere l'incarico di rispondere, mediante relazione scritta,  
ai quesiti come da "ALL. 1) CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO

STIMATORE EX ART. 173

bis disp. Att. c.p.c. E QUESITI (si veda atto di nomina) e precisamente:

- SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE.
- SEZ. II QUESITI:

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

- DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

- QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO.

- QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).

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

- QUESITO 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.

In data 12 settembre 2025 alle ore 16.00, il C.T.U. si recava nei luoghi oggetto di Esecuzione Immobiliare, unitamente al Sig. Federico Barbieri dell'Istituto Vendite Giudiziarie, dove trovava ad attenderla il Sig. XXXXXX XXXXXXXX, proprietario del bene in oggetto.

In linea con l'incarico conferitomi dalla S.V., esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio e Ufficio Tecnico del Comune di Vignola), la sottoscritta effettuava i rilievi e gli accertamenti tutti del caso ed espone di seguito quanto segue:

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Il mandato riguarda l'immobile intestato a XXXXXX XXXXXXXX nato a , sito in Vignola (MO), Via Confine n.10/1.

Verbale di Pignoramento Immobili tramite Pubblico Ufficiale Giudiziario di Modena in data 23/06/2021 intestato a XXXXXX XXXXXXXX, Rep. 2721/2021, Registro Generale n. 25416, Registro Particolare n. 18325 del 02/08/2021.

**UBICAZIONE IMMOBILI**

L'oggetto della seguente perizia riguarda la piena proprietà su porzione di fabbricato uso civile abitazione, sito nel Comune di Vignola (MO), Via Confine n.10/1, costituito da appartamento al piano secondo e terzo con deposito di pertinenza al piano interrato.

L'immobile è stato edificato nella zona a nord del centro storico di Vignola e precisamente in zona R1 (extraurbana/zona agricola). Il fabbricato è composto da due piani fuori terra con soffitta, a destinazione prettamente residenziale. Al primo piano si trovano due ambienti per piano adibiti ad uffici mentre al secondo si trovano due appartamenti per piano.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene, oggetto della richiesta valutazione, risulta essere censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vignola (MO) con i seguenti dati:

FOGLIO 2 – Mapp. 25 – Sub. 11 – Via del Confine 10/1 – P.2°-3° - Categ. F/3.

FOGLIO 2 – Mapp. 25 – Sub. 7.

Dalla consultazione effettuata nella Visura storica NON risultano i dati relativi alla classe, ai vani e alla rendita catastale in quanto trattasi di Categ. F3 (relativa ai fabbricati in corso di costruzione), come da visura in allegato.

Inoltre dal portale Sister dell'Agenzia delle Entrate non è stata rinvenuta nessuna planimetria catastale.

**DOCUMENTAZIONE ex art. 567 cod.proc.civ.**

*L'art.567 del c.p.c. recita testualmente: "... decorso il termine di cui all'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... ad 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 su esposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza ed a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, nel momento in cui, per il bene pignorato, risulta presentata la relazione storica ventennale del Notaio Giorgio Castiglioni.

### TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame della relazione storica ventennale prodotta in atti emerge che, per il bene in esame, risultano iscritte le seguenti note:

- Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena, all'articolo Reg. Part. 18325, Reg. Gen. 25416 del 02/08/2021, favore di Cassa di Risparmio Di Cento S.P.A, contro il Sig. XXXXXX XXXXXX, titolare della piena proprietà.
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena, all'articolo Reg. Part. 2818, Reg. Gen. 12198 del 26/04/2021, a favore di Cassa di Risparmio Di Cento S.P.A, contro fra l'altro, il Sig. XXXXXX XXXXXX, titolare della piena proprietà.
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena, all'articolo Reg. Part. 375, Reg. Gen. 1062 del 10/01/2007, a favore a favore di Cassa di Risparmio Di Cento S.P.A, contro il Sig. XXXXXX XXXXXX, titolare della piena proprietà.

### ATTUALE PROPRIETA' e PROVENIENZA DEL BENE

L'unità immobiliare risulta attualmente di proprietà dei Sig. XXXXXX XXXXXX (per la quota di 1/1), coniugato in regime di separazione legale dei beni.

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta all'esecutato per atto di compravendita a rogito Notaio Cariani Giorgio del 22/12/2006, Rep. 73412/29152, trascritto a Modena all'articolo Reg. Part. 134, Reg. Gen. 190 del 03/01/2007, dalla società XXXXXX XXXX – S.R.L. con sede a Vignola (MO), titolare della piena proprietà.

Per i titoli di provenienza nel ventennio si rimanda alla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale rilasciata dal Notaio Giorgio Castiglioni.

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Attualmente l'immobile risulta libero in quanto i lavori di costruzione non sono mai stati ultimati.

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare confina:

- Appartamento (P.2°) con: pianerottolo comune, altra proprietà.
- Soffitta (P.3°) con: pianerottolo comune, altra proprietà.
- Deposito (P.S.) con: vano scala.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA**

A seguito delle verifiche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vignola, si è appurato che il fabbricato è stato costituito in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire del 05/06/2003, prot. n. 13097;
- Richiesta di permesso di costruire del 05/06/2003, prot. n. 9724/2003;
- Proroga del permesso di costruire del 25/09/2006, prot. n. 17875;
- DIA in data 07/07/2005, prot. n. 13421;
- Cambio destinazione d'uso da magazzino lavorazione frutta a laboratorio del 15/11/2006, prot. n. 21480/2006;
- Comunicazione di ultimazione lavori cambio destinazione d'uso del 23/04/2007, prot. n. 8570/2007;

- Permesso di costruire n.300/2008 del 16/07/2008, prot. n. 14122/2008;
- Proroga ultimazione lavori del 03/08/2011, prot. n. 13550;
- Comunicazione sospensione lavori in data 12/07/2012, prot. n. 14400.

### DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato è ubicato a Nord del centro abitato del Comune di Vignola, Via Confine n.10/1, in zona extraurbana R1, e si trova a circa 3,5 km dal centro storico del paese.

Nella strada di accesso all'edificio, in Via Confine, non è consentita la sosta ed il parcheggio delle autovetture ma l'esecutato riferisce che all'interno dell'atrio di accesso all'immobile sarà assegnato un posto auto per ogni appartamento.

Le strutture verticali dell'intero edificio sono in cemento armato, i solai orizzontali in laterocemento ed il tetto che sovrasta l'intero fabbricato è spiovente a più falde. Le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore giallo mentre alcune parti, come i parapetti dei balconi ed alcune porzioni del piano terra, sono in cemento armato facciavista.

Il portoncino di ingresso non è presente ed al momento il varco di accesso risulta chiuso da un pannello in materiale plastico.

Si fa presente che, come si evince dalla Categ. F3 riportata nella visura catastale, trattasi di fabbricato in corso di costruzione e pertanto tutti gli interni dell'edificio non sono mai stati completati. Si rimanda alla documentazione rilasciata dal Comune di Vignola e nello specifico alla "Comunicazione di sospensione lavori in data 12/07/2012, prot. n. 14400" nella quale il Direttore dei Lavori Arch. XXXXXX XXXXXXXXXXXX, comunica la fine dei lavori per quanto riguarda le opere strutturali e la contestuale sospensione dei lavori di finitura e degli impianti, come meglio specificato nel documento in allegato.

Da tale documentazione si evince la realizzazione del cappotto termico che risulta completata insieme alle opere strutturali.

Per quanto sopra detto, tutti gli ambienti e tutte le superfici (soffitti, pavimenti e pareti) si presentano allo stato grezzo, ovvero privi di massetto, intonaci, rivestimenti di alcun tipo.

Anche gli impianti elettrico, idraulico, di riscaldamento, di condizionamento, citofonico e quant'altro risultano in stato di avanzamento e precisamente, come riportato dal Direttore Lavori "...impianto idraulico posato, impianto elettrico posati i vermiglioni e murate le scatole".

L'appartamento al piano 2° (sub 11) consta di ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni, n.3 camere, e soffitta abitabile al piano 3° (si veda copia delle planimetrie allegate).

Attualmente, in entrambe i piani, non è presente la porta di ingresso.

Sono presenti i serramenti esterni realizzati in alluminio con vetro camera e avvolgibili esterni in materiale plastico. Il proprietario dichiara che tali serramenti risultano ancora della precedente proprietà.

Il deposito di pertinenza si trova al piano interrato (sub 7) ed è accessibile dalla scala interna. Al momento non è presente la porta di accesso, le pareti ed il soffitto sono in cemento armato facciavista ed il pavimento in battuto di cemento.

L'impianto di illuminazione è del tipo "fuori traccia".

#### **VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il Sig. XXXXXX XXXXXXXX dichiara che, non essendo mai sati ultimati i lavori, non è stato istituito alcun condominio e pertanto non vi sono al momento oneri di natura condominiale.

#### **SUPERFICI COMMERCIALI**

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle planimetrie di progetto acquisite, considerato che ad oggi le superfici si trovano allo stato grezzo e che quindi risulta impossibile effettuare un rilievo diretto, valutate secondo la consuetudine locale, risultano essere:

- Appartamento P.2° (Sub. 11)

Sc = mq 128,8

- Locale soffitta P.3° (Sub.11) mq 66,01 (calcolato all'80%) Sc = mq 53,00
- Deposito P.S (sub. 7) mq 137,73 (calcolato al 20%) Sc = mq 28,00

Ne consegue che: mq 128,8 + mq 53,00 + mq 28,00 = mq 209,8 e per arrotondamento **mq 210,00**.

### STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, la sottoscritta 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 arco di tempo.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia, la sottoscritta si è basata su interviste effettuate in loco e sui dati a sua disposizione e si sono tenuti in considerazione i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), facendo presente che tali dati risultano aggiornati al 2° semestre 2024.

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di rifiniture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerato che la superficie commerciale degli immobili in esame, calcolata precedentemente, è di mq 210,00 risulta che:

- Appartamento al P.2°, con soffitta P.3° e deposito P.S.

$$V_c = \text{mq } 210,00 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = \text{€ } 156.750,00$$

Per tale valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa, del valore di cui sopra, dovuta:

- deduzione del 3% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto;

ottenendo pertanto un valore a base d'asta pari a € 152.000,00 e per arrotondamento

**PREZZO A BASE D'ASTA € 150.000,00**

(diconsi centocinquantamilaeuro/00)

**LOTTO PROPONIBILE**

Unico

**Appartamento (P.2°) con Soffitta (P.3°) e Deposito (P.S.)**

**€ 150.000,00** (diconsi centocinquantamilaeuro/00)

\* \* \*

*Ritenendo di avere espletato completamente l'incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.*

Modena, 16/09/2024

il C.T.U.

**ELENCO ALLEGATI**

- Documentazione fotografica
- Planimetrie catastali
- Visure catastali storiche per soggetto al N.C.E.U. del Comune di Vignola (MO)
- N. 1 Allegato A
- N. 1 Allegato G1 (Elenco sintetico formalità Servizi Pubblicità Immobiliare)
- Documentazione Urbanistica