

Dott. Ing. IORI Benso

Via G. Mazzini 109 - Formigine (MO)

C.F.: RIOBNS53C12D711K

Tel. e Fax: 059 571097 - cell. 335 1240540

e-mail: bensoiori@libero.it

pec: benso.iori@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 120/2024

Giudice delegato:

Dott. Umberto AUSIELLO

Esecuzione promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili:

UFFICIO Studio Privato,
sito in Castelfranco Emilia (MO), V. Bertelli 7

Esperto designato:

Dott. Ing. IORI Benso



Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Umberto Ausiello

pag. 1

SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione Immobiliare RG 120/2024

<u>Dato</u>	<u>Conforme</u>	<u>Situazione Rilevata/Riscontrata</u>				
Trascrizione pignoramento RG-RP	SI	27594-R.G./20622-R.P.				
Diritto Reale Pignorato	SI	PIENA PROPRIETA' - Quota 1/1				
Ubicazione Immobili	-	Castelfranco Emilia (MO), V. Bertelli 7				
Identificazione Catastale	-	Comune	FG.	Mapp.	Sub.	Ctg.
		Castelfranco Emilia	121	330	2	A10
Conformità Catastale	-	Planimetrie catastali non Conformi				
Conformità edilizia/Urbanistica	SI	Attinente a R.U.E. e P.S.C. di Strumento Urbanistico vigente				
Conformità Impianti	-	Conformità, l'Impianto è centralizzato, di solo Riscaldamento e produzione ACS.				
Attestato Prestazione Energetica	-	Non esiste, da conseguirsi.				
Stato Occupazionale	-	Occupato – in Locazione a Studio Medico				
Stato d'Arredo	-	Arredato				
Presenza Materiali Tossici o Nocivi stabilmente infissi negli immobili	-	Non presenti				
Presenza di Rifiuti a carico della Procedura	-	Non presenti				
Spese condominiali insolute	-	Saldo negativo di € - 1633,06				
Valore determinato a base d'Asta	Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 90874,00 (Euronovantamilaottocentotrentaquattro/00)					
Valore calcolato Offerta Minima	Valore Minimo dell'offerta: € 68156 (Euro sessantottomilacentocinquantesi/00)					
Udienza ex ART. 569 c.p.c.	30/09/2025 – ore 10:00					
Procedente per conto di						

1. **Riassunto e Dati Generali.....pag.4**
2. **Comunicazioni ed Operazioni Peritali.....pag.5**
3. **Dati Catastali.....pag.6**
 - 3.1 - Dati catastali dei Beni come risultanti dall'Atto di Pignoramento
 - 3.2 - Dati catastali dei Beni come realmente risultanti alla data della Perizia
 - 3.3 - Commenti alla situazione catastale
 - 3.4 - Precisazioni in materia catastale D.L. 78/2010
4. **Descrizione dei Beni.....pag.9**

Descrizione Analitica ed Elaborato Grafico da Rilievo
5. **Lotto di Vendita.....pag.14**
 - 5.1.1 – Lotto Unico: Dati catastali
 - 5.1.2 – Lotto Unico: Descrizione Commerciale
 - 5.1.3 – Lotto Unico: Regolarità Edilizia
 - 5.1.4 – Lotto Unico: Costi di Regolarizzazione
 - 5.1.5 – Lotto Unico: Occupazione dell'Immobile
 - 5.1.6 – Lotto Unico: Eventuale Segnalazione ai Servizi Sociali
 - 5.1.7 – Lotto Unico: Vincoli ed Oneri Giuridici
Vincoli Giuridici a carico dell'Acquirente
Vincoli Giuridici a carico della Procedura
 - 5.1.8 – Lotto Unico: Informazioni presso Amministrazione Condominiale
 - 5.1.9 – Lotto Unico: Informazioni presso Agenzia delle Entrate
 - 5.1.10 – Lotto Unico: Diritto di Prelazione e Vincoli
 - 5.1.11 – Lotto Unico: Derivativo storico del Bene
 - 5.1.12 – Lotto Unico: Fotografie
 - 5.1.13 – Lotto Unico: Valore del Bene
 - 5.1.14 – Lotto Unico: Certificazione Energetica
6. **STATO Civile del Debitore.....pag.25**
7. **NOTE.....pag.25**
8. **ELENCO degli Allegati**
 - 8.1 – Atto di Pignoramento Immobiliare
 - 8.2 – Visure Catastali
 - 8.3 – Planimetrie Catastali Attuali e di origine da Licenza Comunale
 - 8.4 – Estratto di Mappa Catastale
 - 8.5 - Richiesta per Visione Pratiche edilizie in Atti Comunali
 - 8.6 - Visura da accesso atti Comunali Edilizia/Urbanistica
 - 8.7 – Nota Trascrizione Atto di Pignoramento
 - 8.8 – Bilancio Amministrazione Condominiale
 - 8.9 – Visure Ipotecarie di Aggiornamento

– All. A) **Schema sintetico Perizia.....pag.26**

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: TRIBUNALE DI MODENA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Umberto AUSIELLO

Esecutato:

Procedente:

Creditori intervenuti: /

. **Data conferimento incarico:** 08 Aprile 2025 (notificato a mezzo Pec – Tribunale di Modena)

. **Termine di consegna Relazione:** 31 Agosto 2025

. **Udienza:** 30 Settembre 2025, ore 10,00

. **Data Trascrizione Pignoramento:** 11/06/2024

Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott. Umberto Ausiello

2 – COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto estimatore ha accertato che il creditore procedente abbia preliminarmente provveduto a depositare il certificato di stato civile dell'Esecutato, in data 10 Giugno 2025.

L'esperto estimatore aveva concordato, via e-mail ordinaria e semplice telefonata, con il Custode incaricato dell' IVG, Sig. _____, un appuntamento presso la sede dell'immobile oggetto della presente Perizia con l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 03/07/2025 alle ore 16.00. Atto ritrovo, si è presentato in sostituzione del Custode incaricato Sig. _____ e l'accesso all' immobile è stato possibile grazie al Locatario conduttore dello Studio Privato, _____ che, a sua volta, era stata preavvisata della concessione dal Locatore, _____ . La visita, presso la sede dell' ufficio privato, Ambulatorio Medico, cespite immobiliare oggetto di pignoramento di V. Bertelli 7 in Castelfranco Emilia (MO), è iniziata alle ore 16.30.

Si è svolto il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e riprese fotografiche; si è altresì preso atto che l'immobile è ordinariamente adibito a Studio Medico, con Sala d'attesa, Ambulatori, Studio, Bagno e Corridoio di distribuzione.

L'esperto estimatore ha provveduto successivamente a raccogliere, presso gli uffici competenti, tutta la documentazione necessaria alla stesura della presente relazione tecnica.

Infine, l'esperto ha svolto accurate ricerche ed indagini di mercato, sia personalmente presso agenzie Immobiliari di luogo che consultando Banche dati di Quotazione Immobiliare, quali quella dell'OMI (Osservatorio delle Mediazioni Immobiliari), per considerazioni di analogia a beni simili come quello in parola e necessarie alla redazione del presente rapporto di valutazione.

Copia della presente relazione verrà inviata all'Esecutato tramite posta ordinaria (presso l'ultimo domicilio conosciuto) ed ai legali del Creditore Procedente ed intervenuti a mezzo pec. Una copia sarà depositata nel fascicolo telematico e trasmessa al Notaio nominato, Dott.ssa Allegra LANDINI, e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, al quale sarà inoltre inviata a mezzo pec.

3 – DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

"Ib" – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati: 1,

Proprietà: 1/1

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali – Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mapp.	Sub.	Ctg.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Uffici e Studi Privati	V. Bertelli 7, Piano 1	-	121	330	2	A/10	-	5,5 vani	-	

¹Vedi Allegato 8.1

3.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI A DATA DI PERIZIA²

"II b" – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati: 1,

Proprietà: 1/1

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali – Catasto Fabbricati – Comune di Castelfranco Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mapp.	Sub.	Ctg. (*)	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Uffici e Studi Privati	V. Bertelli 7, Piano 1	-	121	330	2	A/10	U	5,5 vani	75 mq	1235,62

²Vedi Allegato 8.2

(*) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: A/10: uffici e studi privati;

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema "Ib"** sono quelli desunti dall'**atto di pignoramento** mentre quelli indicati nello **schema "II b"** si riferiscono alla **situazione catastale attuale**, alla data della presente perizia.
- Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- L'intestazione catastale di tutti i beni pignorati risulta corretta.
- L'immobile è stato acquisito dall'Esecutato, _____, in ragione di Successione da _____, Testamento Olografo del 07/03/2012, registrato in data 27/02/2013.

• **PRECISAZIONI IN MERITO ALLE PARTI COMUNI:**

Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare identificate al sub. 2 di mapp. 330, ne consegue che sono da intendersi comprese anche le relative quote proporzionali millesimali ai sensi dell'art. 1117 C.C., pari all'intero, sulle parti comuni dell'edificio, identificate quali beni comuni non censibili. Le parti comuni interamente comprese nella vendita (*Unicum inscindibile*) sono rappresentate graficamente nella singola planimetria catastale³ e di origine da Licenza Comunale, laddove si evince che l'edificio, eretto su cinque piani, compreso P.T., è comprensivo di altre Unità Immobiliari Urbane, a destinazione sia residenziale che direzionale, e di Beni Comuni Non Censibili.

Ciò considerato, si ritiene corretto identificare e descrivere le parti comuni condominiali pertinenti all'Unità Immobiliare in parola, sulla base di quanto rilevato e desumibile dalle planimetrie catastali in atti, come segue:

- ingresso comune P.T. da V. Bertelli-civ. 7, vano scala comune, ascensore da Terra e pianerottoli di distribuzione.

Confini: Le Unità immobiliari pignorate appartengono al lotto di mapp. 330 che confina:

- a Nord con Via Bertelli;
- a Est con mapp. 338;
- a Sud con mapp. 331 ;
- a Ovest con Via Martiri, che poi dicasi tratto comunale della Via Emilia.

³ Vedi Allegato 8.3

3.4 PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE D.L. 78/2010 *

E' stata fatta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, della Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010, analizzando la planimetria catastale³, le visure² e l'estratto di mappa⁴, e rilevando quanto segue:

- **Mappa Catastale:** la mappa catastale⁴ corrisponde allo stato dei luoghi,
- **Planimetria catastale:** di Ufficio-Studio Privato /Studio Medico a 1° Piano non corrisponde pienamente alla planimetria catastale³ depositata presso l'Agenzia del Territorio, che differisce per la presenza di n° 3 porte di comunicazione interna tra Ambulatori e Studi. IL tutto meglio rappresentato da rilievo da me Estimatore effettuato in sede visita e di seguito dettagliatamente riportato.

* Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 31 maggio 2010 "Misure Straordinarie in materia di Stabilizzazione Finanziaria e di Competitività Economica"

Art. 19 (Aggiornamento del Catasto)

14. All'Art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all' identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, delle conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative sessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del DPR 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° Luglio 2010.

² Vedi Allegato 8.2

³ Vedi Allegato 8.3

⁴ Vedi Allegato 8.4

Si dichiara, pertanto, la non sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di semplice regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione di nuove pratiche catastali di Variazione ed Aggiornamento Catastale

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di uno Studio Privato, sito in Castelfranco Emilia (MO), Via Bertelli n. 7.

L'immobile è situato in pieno centro storico di Castelfranco Emilia, parzialmente in angolo con la storica V. Emilia (strada Comunale V. Martiri), in contesto urbano di attività Direzionali/Commerciali e Residenziali, di apprezzabile posizione per l'immediata vicinanza e fruibilità di tutti i servizi primari, a svantaggio però di limiti dovuti alla scarsa disponibilità nelle immediate vicinanze di spazi per sosta e parcheggio.

Lo Studio Privato fa parte di un edificio condominiale e attiene ad un isolato, tipicamente da centro Storico del paese, con tutto ciò che ne consegue in termine di attivissimi commerciali-direzionali e dei servizi. Il quartiere, per quanto attiene alla viabilità, quella locale-distributiva fa sostanzialmente riferimento alla V. Emilia, per questo asse portante dei collegamenti Est-Ovest, Bologna-Modena per intendersi, di vantaggio alla mobilità ma, per converso anche di svantaggio ambientale per ciò che attiene ad inquinamento acustico ed atmosferico.

Il Fabbricato, cui insistono i Beni, è stato realizzato arco tempo 1963-1965, su di una superficie complessiva di 930 mq. circa, costruito con tecnologia di tipo tradizionale, ossia fisicamente con uso di conglomerato cementizio armato e muratura, anche di tipo faccia a vista, orizzontamenti in latero-cemento, copertura inclinata.

Non presenta tracce di lesioni, macro e micro, sia attinenti alla struttura portante di telaio, sia alle parti di complemento quali membrature orizzontali e verticali, che siano testimoniali di danno procurato da passati eventi sismici. A buona riprova, si può supporre che lo stesso fabbricato offra un sufficiente grado di resistenza statica per affidabile comportamento elasto-plastico a fronte di sollecitazioni di carattere sismico che si sono prodotte tempo addietro e che avessero periodicamente a riprodursi.

Il Fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, attigui, e ciascuno dotato di ingresso proprio dalla V. Bertelli. Quello in parola, del civ. 7, presenta la seguente suddivisione interna: a Piano Terra si trova l'ingresso, con vano scala comune ed ascensore, rampa scala che adduce ai locali seminterrati, sede di autorimesse e locali impianti tipo Centrale Termica. Con tre rampe di scala, 9/10 gradini cadauna, a circuitazione del vano ascensore, si raggiunge il Primo

Pano, dove ha sede lo Studio Medico di proprietà dell'Esecutato. Il fabbricato consta di 5 Piani e a ciascun piano sono afferenti n. 3/4 Unità Immobiliari, siano esse Uffici Privati o Residenze.

Il Fabbricato non dispone di area cortiliva, di fatto insiste sui confini viabili delle Vie Bertelli e Martiri, per il resto il fabbricato è contiguo agli altri fabbricati dell'isolato. Le reti di distribuzione servizi acqua-luce-gas-telefonia e fognaria esistono.

Si tratta di un compendio immobiliare quindi particolarmente vetusto e neppure così tecnologicamente obsoleto, che non necessiterebbe di globali e consistenti interventi di risanamento e di adeguamento impiantistico, e già di per sé funzionale allo scopo prioritario cui è destinato.

Da rilevare che il Fabbricato non è stato sottoposto nel recente passato ad un intervento di miglioria di cui alle note agevolazioni di spesa per ristrutturazioni/facciata - riqualificazione energetica - antisismica.

Lo Studio Privato (Sub. 2), esposto in angolo Nord-Ovest del Fabbricato, a 1° Piano, parzialmente sopra portico di pedonale che affianca negozi e uffici commerciali di Piano terra. E' composto da un corridoio di distribuzione all'ingresso, di una sala d'attesa alla fine del corridoio, di un ambulatorio, di uno studio, e di un secondo ambulatorio/studio, oltre che di un bagno. Ha un'altezza costante che figura essere di mt. 2,97. L'organizzazione e redistribuzione dei vani è sostanzialmente fedele a quanto rappresentato in planimetria catastale³, fatta salva come dianzi detto della presenza di n° 3 porte interne di comunicazione tra sala d'attesa-studi-ambulatorio. lo stato dimensionale dei singoli vani è quello indicato dal Rilievo effettuato in sede di sopralluogo e meglio di seguito rappresentato.

Lo Studio si presenta in sufficiente stato di conservazione, non si rilevano particolari danni ad impianti, serramenti e finiture che risultano essere ancora quelle di epoca costruttiva originaria: la porta di ingresso è di tipo blindato, il pavimento dei vani è con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni a tapparella in evidente stato d'incuria, quelli interni con telaio in legno e doppi vetri, davanzali e soglie di marmette, porte interne in legno tamburato di tipo economico.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento ceramico, in sufficiente stato di conservazione: dispone di apparecchi igienico sanitario quali lavabo, bidet e water e rubinetterie in discreto stato.

Lo Studio è dotato dei seguenti impianti, realizzati in parte sottotraccia ed in parte a vista: impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano di rete, senza regolazione con cronotermostato, corpi scaldanti in ghisa ad elementi; impianto idrico sanitario con produzione acqua calda sanitaria; impianto elettrico di distribuzione alle utenze interne, provvisto di salvavita, posizionato nell'ingresso dello Studio. E' presente altresì un impianto diffusore a raffrescamento locali, autonomo e ad azionamento elettrico. Lo Studio gode di un sufficiente grado d'isolamento acustico, nonostante siano di buon livello acustico i rumori intensi e continui prodotti dai traffici ravvicinati della V. Emilia.

I suddetti impianti non hanno subito modifiche e/o danneggiamenti nel tempo e pertanto sono da ritenersi conformi alle vigenti normative, risultano però privi di certificazioni ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008 e di APE; pertanto dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'Acquirente, pur ammettendo che, allo stato attuale, gli stessi impianti hanno dimostrato una generale funzionalità.

NOTA: *Immobile a destinazione Uffici/Studi Privati che per sua caratteristica non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicale trasformazione, dalla cui ultimazione della costruzione sono già trascorsi anni 5, senza manifesta imposizione per imponibilità IVA, Art. 10 D.P.R. 633/1972 – comma 8-bis, Vendita immobiliare non soggetta ad IVA.*

³ Vedi Allegato 8.3

La stima del valore dei beni viene svolta con riferimento alle superfici commerciali.

La **superficie commerciale**^(**) parametrata del bene, costituito da:

- STUDIO PRIVATO (Sub 2) – Piano Primo
risulta essere, come da rilievo dimensionale di seguito riportato, di complessivi **mq. 76.08**, considerata al 100%, con le parti comuni che fanno capo al compendio immobiliare, comprese pro quota nei valori di stima del singolo cespite.

(**) La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

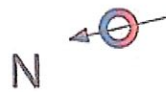
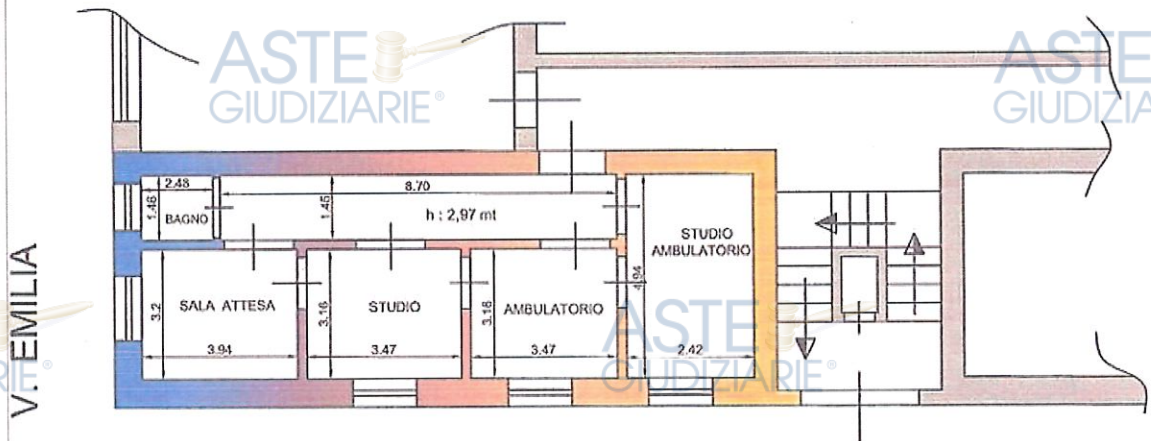
- Intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% e i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità e usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq. (20% per la parte eccedente i 10 mq.)
- 30% di balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq. (15% per la parte eccedente i 10 mq.)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- L'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte (oppure indicativamente quantificata in percentuale variabile dal 2% al 5% in ragione della relativa estensione)
- L'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- Le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo (o indicativamente quantificati in percentuale in casi particolari)

RILIEVO DIMENSIONALE DELL' UNITA' IMMOBILIARE, STUDIO MEDICO

(Rilievo effettuato in data 03/07/2025 alla presenza della Locataria dello Studio del Funzionario IVG Sig. _____, sostituto di Sig. _____)

STUDIO MEDICO
Primo PIANO

RILIEVO Dimensionale di Fatto



V. BERTELLI civ. 7

5. LOTTO DI VENDITA

In virtù delle caratteristiche di contesto urbano, tipologia, destinazione d'uso ed ubicazione dell'immobile in oggetto, lo scrivente ritiene che il bene sia da considerarsi non utilmente divisibile nell'interesse della procedura esecutiva. Il bene è da considerarsi, dal punto di vista economico di mercato, utile se considerato nella sua univocità, per fatto di vocazione e per sua specificità d'uso.

Pertanto si giudica la vendita adeguata in un unico lotto, inerente la piena proprietà dell'Ufficio Privato di 1° piano, oltre al proporzionale e pieno diritto di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ex art. 1117 del C.C..

5.1.1 LOTTO UNICO: DATI CATASTALI (Beni censiti a Catasto Fabbricati)

Intestati: 1,

Proprietà: 1/1

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali – Catasto Fabbricati – Comune di CASTELFRANCO EMILIA								
		Z.C.	Foglio	Mapp.	Sub.	Ctg.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita €
Studio Privato	Via Bertelli 7, Piano 1°	-	121	330	2	A/10	U	5,5 vani	75 mq. Escluse aree scoperte 75 mq.	1235,62

5.1.2 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di CASTELFRANCO Emilia (MO), Via Bertelli 7, piena ed intera proprietà di uno Studio Privato a piano 1°, di superficie commerciale mq. 76,08.

Lo Studio, attualmente adibito a Studio Medico, compete ad un fabbricato condominiale cui fanno capo 28 unità immobiliari, tra appartamenti, negozi e studi privati, costruito in epoca anni 1963-1965, in discreto stato manutentivo e di conservazione.

E' servito da ascensore, con impianti tecnologici funzionanti.

Immobile attualmente occupato da Locatario, quale Studio Medico condotto dalla

5.1.3 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec⁵ in data 09/07/2025 presso il Comune di Castelfranco Emilia, lo scrivente ha chiesto e ottenuto di prendere visione dei titoli abilitativi elencati di seguito, relativi ai beni pignorati, e precisamente:

1. Licenza Edilizia N. prot. 7893, Reg. N. 194 del 13/09/1963, prat. N. 194/63 rilasciata a Soc.
2. Abitabilità N. Prot. 10086/64 del 24/02/1965
3. Collaudo a firma Ing. _____ del 27/11/1964

Il su-esposto al fine di determinare lo stato legittimo del bene a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico-edilizia dello stesso; la definizione dello stato legittimo (°) del bene è stato introdotto dall'art. 9-bis comma 1-bis DM 380/2001, che si riporta di seguito:

"1-bis. Lo stato legittimo dell' immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

(°) STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche l'Art. 10 bis. L.R. 15/2013 (aggiunto da Art. 7 L.R. 29 Dicembre 2020, n. 14)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato da eventuali titoli successivi che hanno stabilito interventi parziali, da titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanze di Condonò Edilizia, dalle tolleranze costruttive di cui all'Art. 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle

difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'Art. 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

- 2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimato dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire e alle comunicazioni ed asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello Unico, nell'ambito dei relativi controlli.*
- 3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*
- 4. Per gli immobili realizzati in un'epoca per la quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.....omissis...*

L'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Castelfranco Emilia ha fornito dati⁶ sufficientemente utili nei merito della regolarità edilizia ed urbanistica del costruito potendo, al merito, dedurre la seguente risultanza di valutazione:

dal confronto tra lo Stato di Fatto, desunto da sopralluogo del 03/07/2025 e meglio rappresentato in aggiornamento dal Rilievo dimensionale di cui sopra, con la planimetria catastale³ depositata e i dati⁶ Comunali, non si evincono palesi difformità, fatta salva la presenza delle porte interne di comunicazione tra Studi-Ambulatori-Sala d'Attesa e, per il resto, le difformità siano classificabili comunque quali "tolleranze costruttive" ai sensi dell'Art. 19 bis, L.R. 23/2004 ed Art. 34 bis DPR381/2001;

³ Vedi Allegato 8.3

⁵ Vedi Allegato 8.5

⁶ Vedi Allegato 8.6

5.1.4 LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'unico Costo per regolarizzazione di Documentazione, sarebbe quello per denuncia di Variazione catastale in aggiornamento per la presenza delle tre porte interne, senza peraltro dover ricorrere a Sanatoria Edilizia, costo presunto di 1000 €.

5.1.5 LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato da uno Studio Medico e risulta essere anche adeguatamente arredato secondo le finalità di gestione dello Studio medico.

5.1.6 LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

Di competenza del Custode Giudiziario, nei casi previsti, come risultante dall'incarico conferito dall'III. Sig. Giudice dell'Esecuzione.

5.1.7 LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di Successione da Testamento Olografo del 07/03/2012 redatto a ministero da Pubblico Ufficiale Sede Modena, Registrazione Vol. 9990 n. 697, registrato in data 27/02/2013.
- Non risultano domande giudiziali trascritte;
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sul bene in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli previste nell'atto di pignoramento¹ e successive visure ipotecarie⁹ di integrazione, così descritte:

- IPOTECA VOLONTARIA, iscrizione CONTRO del 04/05/2015 R.P. nn. 2522 - R.G. 16559 concessa a garanzia di Mutuo Fondiario di € 150.000,00 -

¹ Vedi Allegato 8.1

⁹ Vedi Allegato 8.9

5.1.8 LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il Condominio è affidato a Sara Tagliati-Studio Bruni Lorenzo Amministrazioni Condominiali C.so Martiri 274, Castelfranco Emilia MO), presso cui sono state assunte informazioni. Dai dati di Bilancio⁸ forniti, oltre alle quote di incidenza del Riparto Millesimale, c'è un arretrato insoluto al 30/04/2025 pari a 1633,06 € a carico della Esecutata, in aggravio, e quindi a carico dell'acquirente dalla data di trasferimento, così come precisato dall' Art. 63 delle disposizioni di attuazione del C.C..

5.1.9 LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Lo scrivente ha ritenuto di chiedere verifica presso l' Agenzia delle Entrate di Modena della sussistenza di contratto di locazione in essere relativamente all' immobile colpito da pignoramento. E' emerso che non esiste registrazione del Contratto di Locazione, che il Locatario è e che il canone di Locazione ammonta a € mensili, per dichiarazione del Locatario medesimo.

5.1.10 LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

Per quanto è stato possibile verificare, non sussistono diritti di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storici-artistici, né sia da intendersi che il bene pignorato sia oggetto di procedura espropriativa per causa di pubblica utilità, né gravato da censo, livello o uso civico.

5.1.11 LOTTO UNICO: DERIVATIVO STORICO DEL BENE

- Il bene perviene in possesso alla Esecutata per atto di Successione da Testamento Olografo di del 07/03/2012 redatto a ministero da Pubblico Ufficiale Sede Modena Repertorio n. 6538. Registrazione Vol. 9990 n. 697, registrato in data 27/02/2013, Voltura Catastale n. 3338.3/2013 – Trascrizione a favore del 18/10/2013 - R.P./R.G. 25593/37137 - Certificato di Denunciata SUCCESSIONE. Verificata la continuità delle Trascrizioni⁹ nel ventennio anteriore alla Trascrizione del Pignoramento
- Trascrizione⁷ del Verbale di pignoramento nn. 27594/20622 del 11.06.2024 – Verbale di Pignoramento immobiliare, notificato il 02.05.2024 a mezzo Raccomandata AR di Poste Italiane N. AG 78519474198-8.

⁷ Vedi Allegato 8.7

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.9

5.1.13 LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una *valutazione estimativa ai sensi dell' art. 569 c.p.c.*, volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato, nelle condizioni in cui si trova; tale valore è definito dagli Standards Internazionali di Valutazione come *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli, applicando le metodologie descritte nei successivi paragrafi; al valore di mercato così ottenuto **viene applicato un abbattimento forfettario pari al 10% in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile l'immobile all'Acquirente.** Vengono detratti ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente se, ed in quanto, esistenti.

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

I concetti estimativi adottati tengono conto di principali caratteristiche dell'immobile descritto nei paragrafi precedenti quali epoca costruttiva, tipologia e caratteristiche strutturali, stato di conservazione e manutenzione, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipologia e completezza delle finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; dotazioni e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro città, dotazione dei servizi primari e secondari. Si considerano inoltre tutti gli ulteriori elementi che possono influenzare i valori ricercati.

Tali caratteristiche vanno poi inquadrare all'interno del contesto macroeconomico attuale.

Nello specifico contesto provinciale ove sorge l'immobile, dopo il primo decennio del 2000 caratterizzato da pianificazioni urbanistiche fortemente espansive, il comparto immobiliare ha vissuto una crisi di elevate dimensioni protrattasi fino al 2016, arrivando ad una sostanziale stagnazione presumibilmente dovuta al raggiungimento dei massimi livelli di ribasso; dalla seconda metà del 2017 si sono osservati timidi

segnali di ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, consolidatasi nell'anno 2019, anche in ragione di una maggior disponibilità al credito da parte degli istituti bancari, senza tuttavia registrare significativi recuperi dei prezzi di vendita.

La pianificazione urbanistica mostra ad oggi una situazione di mercato caratterizzata da ridotte iniziative immobiliari di nuova costruzione, anche in ragione delle radicali novità introdotte dalla nuova legge regionale Urbanistica n. 24/2017, incardinata sui criteri di rigenerazione del patrimonio esistente; il settore edilizio risulta invece particolarmente attivo per interventi di recupero e riqualificazione degli immobili, fortemente incentivati dalle non indifferenti agevolazioni fiscali esistenti per interventi di efficientamento energetico, adeguamento e/o miglioramento sismico e ristrutturazione edilizia, volti a contrastare la crisi economica, in parte conseguenza della emergenza epidemiologica da Virus COVID-19 e, da ultimo, conseguenza anche degli effetti prodotti su scala mondiale dagli eventi bellici, ancora in corso nell'Est Europa e Medio Oriente. Infatti, si tratta di eventi che coinvolgono l'intero territorio nazionale, europeo e mondiale: le conseguenti ripercussioni economiche non consentono, al momento, di ipotizzare scenari attendibili sia per l'immediato futuro, sia per un'orizzonte più ampio, ma appaiono imprevedibili e lasciano forti interrogativi per gli sviluppi di mercato immobiliare e del comparto edilizio, specie nel medio-lungo periodo. C'è da scontare forte incertezza con un'economia che ne risente e attualmente condizionata da una fase di Stagflazione, stagnazione più inflazione, contrassegnata da tassi in rialzo per ciò che riguarda l'accesso al credito con prospettiva di non crescita perché viene meno la prospettiva ad investire da parte degli operatori di mercato

HIGHEST AND BEST USE (HBU):

Ai fini estimativi occorre necessariamente individuare il c.d. "Highest and Best Use" (HBU) del bene, ossia ciò che il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definisce come il più conveniente e miglior uso degli immobili.

L'HBU è l'uso che presenta il valor massimo tra il valore mercato dell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettabili per lo stesso immobile; in sostanza, l'HBU indica la destinazione d'uso maggiormente redditizia.

Tale destinazione è quella attuale di Studio Privato/Ufficio anche se l'unica possibile destinazione alternativa potrebbe essere quella di tipo residenziale come lo era quella d'origine. Il valore di mercato corrente nella attuale destinazione è da intendersi comunque maggiore dei valori di trasformazione nella possibile trasformazione alternativa. La versatilità della destinazione d'uso dell'immobile può comunque considerarsi un pregio agli effetti della stima in corso, tenuto conto anche delle

agevolazioni a fini commerciali introdotte dal D.L. 69/2024, sì detto "salva casa" e dalla recente L.R. 5/2025 da esso derivante, in termini di Semplificazione delle Sanatorie e di Tolleranze Costruttive.

Quindi, nel caso in esame, data la tipologia del bene, la collocazione in contesto condominiale di beni simili, le normative urbanistiche vigenti, si ritiene che il valore secondo l'attuale destinazione d'uso (*MVEU, market value for the existing use*) corrisponda all'HBU dell'immobile, che pertanto verrà valutato per lo stato di fatto descritto nella presente perizia e per la destinazione d'uso "Studio Privato Medico" autorizzata, commercialmente la più conveniente al momento.

VALORE UNICO DEL LOTTO

La valutazione del bene viene determinata con metodo comparativo monoparametrico (*ossia quel procedimento di stima del valore di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro prescelto c.d. "Superficie Commerciale"*) sulla base del confronto con valori medi di mercato che è stato possibile reperire per beni simili per vetustà, tipologia e caratteristiche, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono state integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche.

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è così determinato il **valore mercantile per metro quadro** di **1370 €** (*Euro millettrecentosettanta*).

Si procede pertanto alla stima nel seguente modo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie calpestabile</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
Studio Medico Privato	62.72 mq.	1,213	76.08 mq.	1370 €	104230 €
Totale Valore commerciale				104230 €	

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE		
Descrizione		Valore totale
STUDIO Medico Privato		104230 €
	Valore commerciale Lotto UNICO	104230 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima-detrazioni		
- Abbattimento 10% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti		- 10423 €
- Per insoluto di spese condominiali		- 1633,06 €
- Per aggiornamento variazione catastale		- 1000 €
- Per acquisizione APE		- 300 €
	Totale Valore Base d'Asta Lotto UNICO	90874 €

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, posti sul libero mercato; come già detto, al valore intero del bene è stato applicato un **abbattimento forfettario pari al 10%** in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli immobili all'Acquirente; la valutazione è riferita alla superficie commerciale calcolata.

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 90874,00 (Euronovantamilaottocentottantaquattro/00)

In applicazione del comma 2 dell'Art. 571 c.p.c., si determina:

Valore Minimo dell'offerta: € 68156,00 (Euro sessantottomilacentocinquantasei/00)

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie, nonché le spese condominiali insolute, anche se non espressamente quantificate.

Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale dell'immobile è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

5.1.14 LOTTO UNICO: IMPIANTI TECNOLOGI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli impianti tecnologici descritti nei precedenti paragrafi sono pressoché a Norma, pur non essendo stato possibile reperire certificazioni ai sensi della L 46/90 e DM 37/2008, oltre alla mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica APE per la cui acquisizione il costo previsto è quantificabile in 300 €.

6. STATO CIVILE DEL DEBITORE

7. NOTE

- Si precisa che in ogni caso ed indipendentemente dalle somme indicate nel presente elaborato, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese d'esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento, come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.
- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrativa, catastale, opere di ripristino, etc., qualora esistenti, sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Acquirente aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia (ex art. 2922 C.C.).
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un libero giudizio professionale del tecnico redattore, pertanto non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.

- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale dell' immobile è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto di imposte e tasse.
- L'esperto estimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto estimatore ha ispezionato personalmente l' immobile oggetto stimato.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che l' immobile sia libero da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al par. 5.1.7.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa a vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

8. ALL. A)

Piena ed intera proprietà di STUDIO MEDICO PRIVATO condominiale ubicato in CASTELFRANCO EMILIA (MO), Via Bertelli n. 7, piano 1°, composto da ingresso, Sala-Attesa, Studio, Studio-Ambulatorio, Bagno.

Confina nell'interno con parti comuni da 2 lati e in esterno con le Vie Emilia e Bertelli. E' riportato nel C.F. del Comune di Castelfranco Emilia al fg. 121, mapp. 330, sub. 2; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è licenza edilizia n. prot. 7893 del 13/09/1963 e agibilità/abitabilità, cui è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE, € 90874,00

(Euronovantamilaottocentosettantaquattro/00)

-0-0-0-0-0-0-

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, espletando l'incarico ricevuto in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti, rimango a disposizione per ogni spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Formigine (MO), li 27/08/2025

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Benso IORI

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.