



TRIBUNALE DI MODENA
E.I. n° 140/2023



Procedimento di esecuzione immobiliare
promossa da XXXXXXXXXX
contro Sig. XXXXXXXXXX
Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello



PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA



Modena, Settembre 2024



Il C.T.U.



Ing. Irene Pellitteri



INGEGNERI PROVINCIA DI MODENA
ING. IRENE PELLITTERI
Sezione A
Settore civile e ambientale
N. 313





Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto in data 10/04/2024 nominava esperto estimatore la scrivente Ing. Irene Pellitteri, nata a Bologna (BO) il 04/01/1989, residente a Modena (MO) in via Luigi Gordigiani n.66, CF PLLRNI89A44A944J, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 3313 dal 12/02/2015, la quale in data 24/06/2024 ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento tramite PCT.

1) Controllo preliminare della documentazione

La documentazione depositata dal creditore precedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) nota di trascrizione del pignoramento R.G. n. 26621, R.P. n. 19852 Presentazione n. 5 del 06/06/2023, in cui viene attestata l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene
- b) atto di pignoramento del 17/04/2023 notificato all'esecutato il 03/05/2023, dove si evince la corrispondenza con i dati catastali indicati nella nota di trascrizione
- c) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 a firma del Notaio Dott. Gianfilippo Liguoro redatto in data 14/06/2023 riportante la verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:

1. le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Fabbricati di Castelfranco Emilia (MO) al Foglio 53, Mappale 233, Sub 9 (autorimessa) e 20 (appartamento);
2. le unità in oggetto risultano intestate a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX, nato a Castelfranco Emilia (MO) il 15/12/1963 come segue:

Diritto di proprietà per 1/2	Deriva dall'atto 1: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2015 - UU Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 9990 n. 2525 registrato in data 02/09/2015 - Voltura n. 8107.1/2015 - Pratica n. MO0125811 in atti dal 08/09/2015
Diritto di proprietà per 1/2 Regime: bene personale	Deriva dall'atto 2: Atto del 06/10/2015 Pubblico ufficiale MOSCATIELLO ROBERTO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 1433 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 28385.1/2015 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 12/10/2015

3. nel seguito vengono indicati tutti i passaggi di proprietà: come riportato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del notaio Dott. Gianfilippo Liguoro, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili è pervenuta
 - a XXXXXXXXXXXX quanto ai diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) dell'intero, per acquisto da XXXXXXXXXXXX giusta atto di donazione a rogito del notaio Roberto Moscatiello in data 6 ottobre 2015, repertorio n. 1433, racc. n. 951, debitamente registrato a

Bologna, ed ivi trascritto in data 12 ottobre 2015 ai nn. 40361/28385

- a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per le quote meglio infra precisate, per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX, nato a Castelfranco Emilia (MO) il 22 febbraio 1935, C.F. XXXXXXXXXXXX, deceduto in data 21 luglio 2015 in Modena (MO), ma con ultimo domicilio in Castelfranco Emilia in via Circondaria Nord n. 39, giusta dichiarazione di successione registrata a Modena (MO) il 2 settembre 2015 al n. 2525, vol. 9990 e trascritta in Bologna in data 23 settembre 2015 ai nn. 37628/26608, la cui relativa eredità si è devoluta, ai sensi dell'art. 566 c.c., in favore dei di lui unici figli XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per le quote di 1/2 (un mezzo) ciascuno; detta eredità è stata accettata tacitamente dai suddetti soggetti aventi causa, in forza del citato atto di donazione a rogito del notaio Roberto Moscatiello in data 6 ottobre 2015, repertorio n. 1433, di cui meglio sopra, che è stato trascritto a tale titolo in Bologna in data 12 ottobre 2015 ai nn. 40360/28384; si precisa che detto de cuius al momento della morte era titolare della quota di 2/3 (due terzi) della consistenza immobiliare in oggetto, con la conseguenza che XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistavano la quota di 2/6 (due sestimi) ciascuno
- a XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, per le quote meglio infra precisate, per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX, nata a Soliera (MO) il 7 dicembre 1938, C.F. XXXXXXXXXXXX, deceduta in data 24 giugno 2006 in Cesenatico (FC), ma con ultimo domicilio in Castelfranco Emilia, via Vittorio Alfieri n. 21, giusta dichiarazione di successione registrata a Modena (MO) il 17 ottobre 2006 al n. 2467, vol. 961 e tra-scritta in Bologna in data 7 marzo 2007 ai nn. 14948/8527, la cui relativa eredità si è devoluta, ai sensi dell'art. 581 c.c., in favore di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, rispettivamente coniuge e figli della suddetta de cuius, per le quote di 1/3 (un terzo) ciascuno; detta eredità è stata accettata tacitamente dai suddetti soggetti aventi causa, in forza del citato atto di donazione a rogito del notaio Roberto Moscatiello in data 6 ottobre 2015, repertorio n. 1433, di cui meglio sopra, che è stato trascritto a tale titolo in Bologna in data 12 ottobre 2015 ai nn. 40359/28383; si precisa che detta de cuius al momento della morte era titolare della quota di 1/2 (un mezzo) della consistenza immobiliare in oggetto, con la conseguenza che XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX acquistavano la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno
- a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX per acquisto, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di compravendita a rogito del notaio Anna Maria Ceserani in data 19 settembre 1985, repertorio n. 10135, racc. n. 2887, registrato a Modena (MO) il 9 ottobre 1985 al n. 6368, trascritto a Bologna in data 21 ottobre 1985 ai nn. 21921/14480

4. non vi sono formalità pregiudizievoli che hanno ad oggetto gli immobili
5. non vi sono comproprietari delle unità immobiliari.



2) Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari indicate nell'atto di pignoramento del 17/04/2023. Trattasi di un appartamento ad uso residenziale al piano quarto e di relativa autorimessa al piano terra. I beni sono situati nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), via Vittorio Alfieri n.21, e sono distinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio 53, Mappale 233

- Subalterno 20, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani,
- Subalterno 9, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 10 m²

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato:

Diritto di proprietà per 1/2	Deriva dall'atto 1: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/07/2015 - UU Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 9990 n. 2525 registrato in data 02/09/2015 - Voltura n. 8107.1/2015 - Pratica n. MO0125811 in atti dal 08/09/2015
Diritto di proprietà per 1/2 Regime: bene personale	Deriva dall'atto 2: Atto del 06/10/2015 Pubblico ufficiale MOSCATELLO ROBERTO Sede BOLOGNA (BO) Repertorio n. 1433 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 28385.1/2015 Reparto PI di BOLOGNA in atti dal 12/10/2015

Il bene oggetto del pignoramento, composto da appartamento e autorimessa, costituisce un unico lotto.

L'appartamento confina a Sud-Ovest con l'unità immobiliare adiacente, a Ovest con il vano scala comune, a Nord ed Est ha libero affaccio. L'autorimessa confina a Sud con l'area condominiale comune, a Est con l'unità immobiliare adiacente, a Nord ed Ovest con l'area cortiliva comune.

3) Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto e stima

Descrizione sommaria

Il lotto è composto da un appartamento e un'autorimessa.

L'appartamento, catastalmente identificato al Foglio 53, Mappale 233, Subalterno 20, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 371,85, è ubicato al piano quarto di un fabbricato ad uso residenziale sito nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), in via Vittorio Alfieri n.21 ed è composto da ingresso, pranzo con affaccio sul balcone, cucina, due camere, un bagno. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale.

L'autorimessa, catastalmente identificata al Foglio 53, Mappale 233, Subalterno 4, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 10 m², Rendita Euro 29,44, è ubicata al piano terra. L'accesso all'autorimessa avviene dall'area comune all'intero fabbricato.

Il lotto si presenta in condizioni di manutenzione discrete. Il fabbricato cui il lotto appartiene si presenta in buone



condizioni di manutenzione.

Il lotto è ubicato a circa 500 m di distanza dal centro di Castelfranco Emilia, a nord dell'asse stradale principale (SS9 Via Emilia / Corso Martiri) in un quartiere prevalentemente residenziale ben servito dai principali servizi al consumo ed alla persona.

Descrizione analitica

- Descrizione analitica dell'appartamento

L'appartamento è composto da ingresso, pranzo con balcone, cucina, due camere, un bagno. L'altezza interna dell'appartamento è pari a m 3,00. L'appartamento si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Nella seguente tabella si riporta la composizione del bene.

Locale	Esposizione (*)	Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie lorda	Coefficienti	Superficie commerciale
Pranzo	SE	12,00 mq		86,70 mq	100%	86,70 mq
Cucina	SE	6,80 mq				
Camera 1	SE	17,50 mq				
Camera 2	NE	12,50 mq				
Bagno	NO	6,40 mq				
Ingresso	/	11,70 mq				
Balcone	SE		5,50 mq	5,50 mq	30%	1,65 mq

(*) N= nord, S= sud, E=est, O=ovest, NE=nord est, NO= nord ovest, SE= sud est, SO= sud ovest

L'appartamento è sito all'interno di un fabbricato residenziale con struttura verticale in muratura portante e solai in laterocemento. Le condizioni di manutenzione dell'intero fabbricato sono complessivamente buone. E' stato eseguito recentemente un intervento di isolamento termico a cappotto con finitura a intonaco. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Internamente, l'appartamento presenta tramezzature in laterizio forato, il tutto intonacato e tinteggiato, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con doppio vetro, porte interne in legno. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portoncino in legno non blindato, dal vano scala comune. L'impianto idrosanitario si presenta in discrete condizioni, con boiler per l'acqua calda sanitaria situato nel bagno; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con contocalorie sui termosifoni. E' presente un impianto di climatizzazione estiva con due split. L'impianto elettrico si presenta in scarse condizioni di manutenzione.

- Descrizione analitica dell'autorimessa

L'autorimessa è situata al piano terra del medesimo fabbricato cui appartiene l'appartamento, l'accesso avviene dall'area cortiliva di uso comune a tutti i subalterni del fabbricato cui il bene appartiene. L'altezza interna è pari a



2,61 m, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, il portone esterno è metallico ad apertura manuale, non automatizzata. L'impianto elettrico è in discrete condizioni.

Locale	Esposizione (*)	Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie lorda	Coefficienti	Superficie commerciale
Autorimessa	N		10 mq	13,00 mq	50%	6,50 mq

(*) N= nord, S= sud, E=est, O=ovest, NE=nord est, NO= nord ovest, SE= sud est, SO= sud ovest

2.1: Regime urbanistico edilizio

Il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

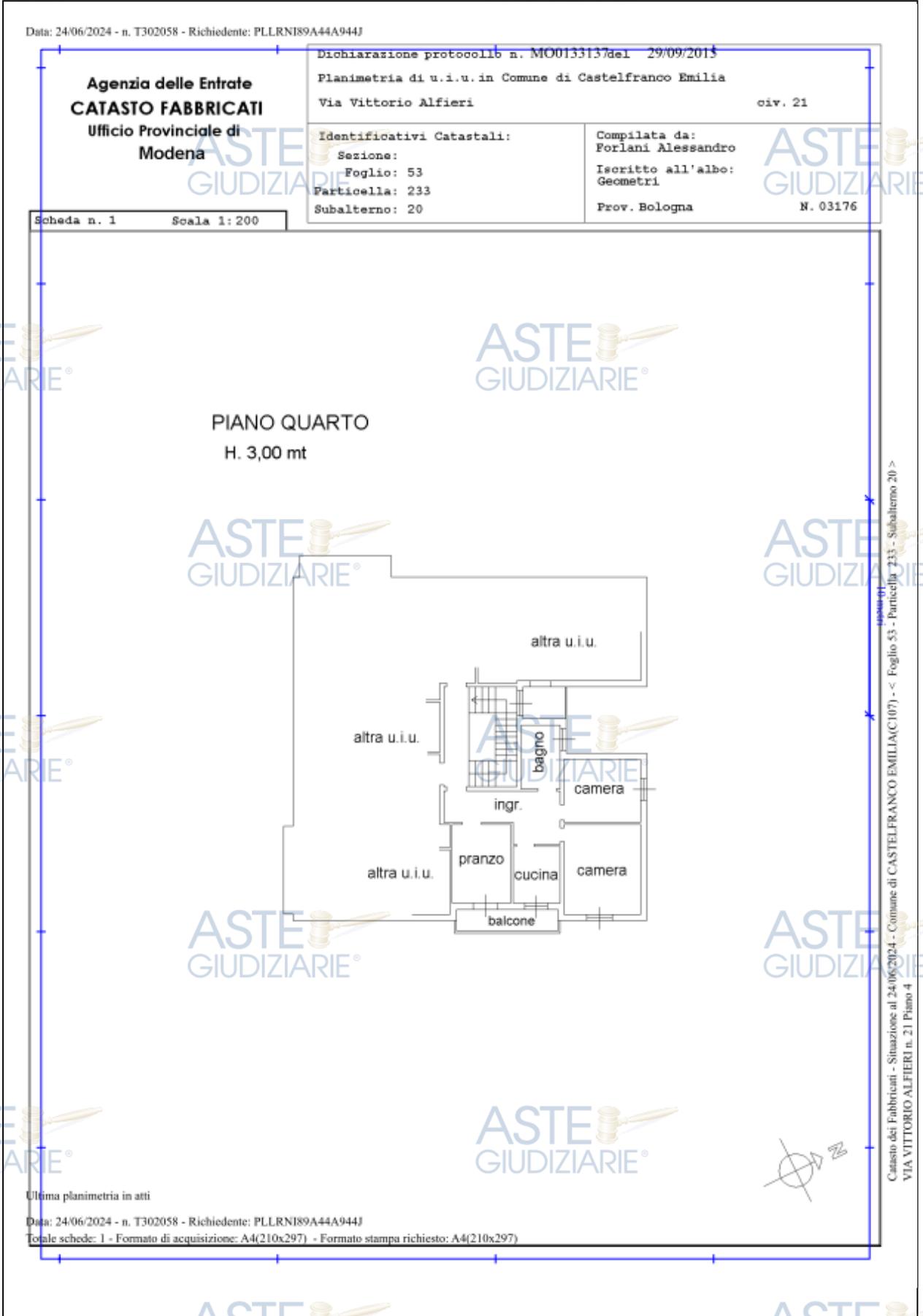
- Pratica n. 27/62 Prot. 1330 del 12/03/1962: licenza edilizia per costruzione di fabbricato ad uso civile vista domanda prot. 1330 del 19/02/1962;
- Abitabilità prot. 9736 del 28/12/1962
- Pratica n. 176/1987 Prot. 26734 del 17/12/1987: rifacimento bagno
- Pratica n. 30/89 Prot. 15771 del 02/05/1989: opere interne
- Pratica n. 32/94 Prot. 7038 del 08/04/1994: installazione ascensore e realizzazione locale centralina
- Pratica n. 166/2002 Prot. 13111 del 17/06/2022: Dia per manutenzione straordinaria relativa all'adeguamento dell'impianto elettrico condominiale
- Prat. n. 191/20024: Dia per manutenzione straordinaria relativa a interventi in copertura
- Prat. n. 226/2006 Prot. 22480 del 06/07/2006: Dia per manutenzione ordinaria relativa alla manutenzione dell'impianto fognario, al rifacimento marciapiede e alla posa di pavimentazione autobloccante nell'area cortiliva comune
- Cila Superbonus prot. 15557 del 14/04/2002

Il bene in oggetto risulta sostanzialmente conforme alla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Castelfranco Emilia,

Dal punto di vista catastale, invece, si riscontrano le seguenti difformità:

- la chiusura della porta per l'accesso alla cucina dal vano ingresso
- la demolizione parziale della tramezza di separazione fra pranzo e cucina per consentire l'accesso a quest'ultima direttamente dalla zona pranzo.
- nell'ingresso, di fronte alla camera più grande, è stato ricavato un armadio a muro.

Si ritiene necessario presentare un aggiornamento della planimetria catastale allo stato di fatto, il cui costo ammonta a circa € 500,00 esclusi oneri.



Data: 24/06/2024 - n. T302060 - Richiedente: PLLRN189A44A944J

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0133137 del 29/09/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelfranco Emilia

Via Vittorio Alfieri

civ. 21

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 53

Particella: 233

Subalterno: 9

Compilata da:

Forlani Alessandro

Iscritto all'albo:

Geometri

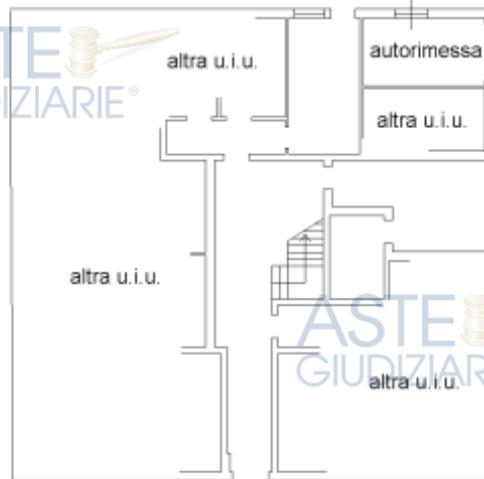
Prov. Bologna

N. 03176

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA
H. 2,60 mt

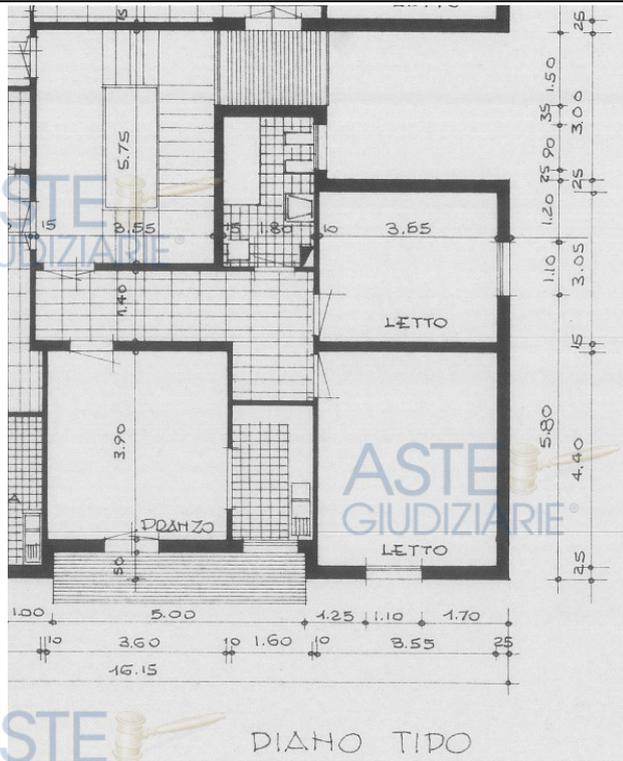


Ultima planimetria in atti

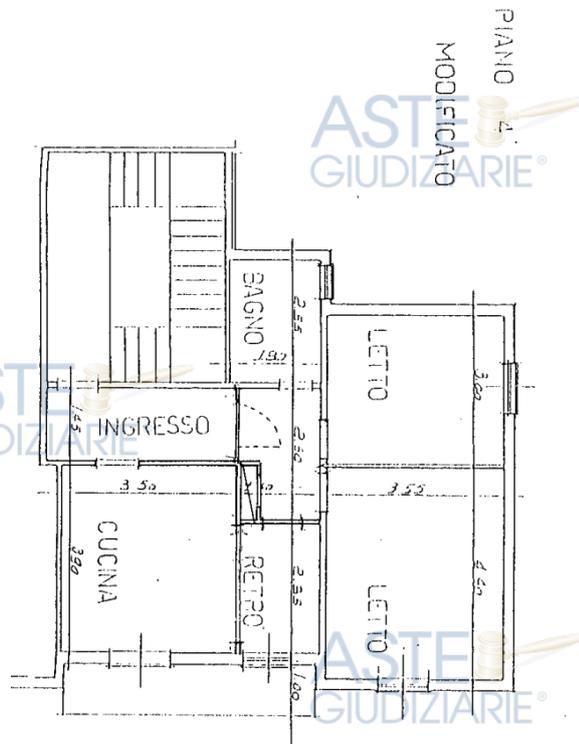
Data: 24/06/2024 - n. T302060 - Richiedente: PLLRN189A44A944J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/06/2024 - Comune di CASTELFRANCO EMILIA(C107) - < Foglio 53 - Particella 233 - Subalterno 9 >
VIA VITTORIO ALFIERI n. 21 - Piano T



Pratica n. 27/62 Prot. 1330 del 12/03/1962: licenza edilizia per costruzione di fabbricato ad uso civile



Pratica n. 30/89 Prot. 15771 del 02/05/1989: opere interne

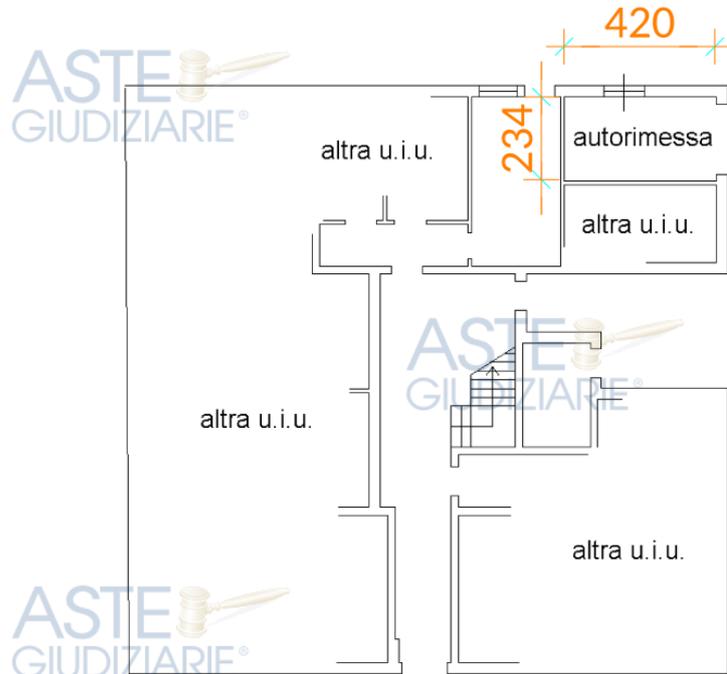


Rilievo in sito e difformità rilevate rispetto alla situazione catastale (giallo demolizioni, rosso costruzioni)



PIANO TERRA

H. 2,60 mt



Si evidenziano in giallo (demolizioni) e rosso (costruzioni) le difformità rilevate a livello catastale

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Stima del bene

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetica-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Si riportano nel seguito i valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti al 2° semestre 2023:



Provincia:	Modena		
Comune:	Castelfranco Emilia		
Fascia/zona:	Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO		
Codice di zona:	B2		
Destinazione:	Residenziale		
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1250	1750

Si riportano nel seguito i valori estratti dalla Banca Dati del "Borsino Immobiliare":

Provincia:	Modena		
Comune:	Castelfranco Emilia		
Indirizzo:	via Vittorio Alfieri n.21		
Zona:	Capoluogo/Centro Urbano		
Quotazioni:	Abitazioni & ville		
	Valore di Mercato (€/mq)		
		Min	Max
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		1633	2150
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		1604	1809
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		1280	1455



Si riporta nel seguito in forma tabellare la stima del bene in oggetto, considerando un costo pari a 1625 €/mq:

Descrizione	Superficie [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Costo al mq [€/mq]		Costo totale [€]
Appartamento	86,70	100,00%	1.625,00 €	=	140.887,00 €
Balcone	5,50	30,00%	1.625,00 €	=	2.681,00 €
Autorimessa	13,00	50,00%	1.625,00 €	=	10.562,00 €
			TOTALE		154.131,00 €

Sulla cifra di mercato si applicano adeguamenti e correzioni in base alla media dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento relativi:

• allo stato d'uso e manutenzione	0,60
• allo stato di possesso del bene	0,90
• ai vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0,95
• all'abbattimento forfetario per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,85
MEDIA	0,82

Pertanto, considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato come segue:

€ 154.131,00 x 0,82 = € 127.158,80

VALORE FINALE BASE D'ASTA = € 127.000,00 (centoventisettemila /00)

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 127.000,00 - 25% = € 95.250,00 (novantacinquemila duecentocinquanta/00)

2.2: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (All.A1)

Lotto unico: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), via Vittorio Alfieri n.21, piano quarto, composto da ingresso, pranzo con balcone, due camere, un bagno. Completa la proprietà un'autorimessa al piano terra. L'appartamento confina a Sud-Ovest con l'unità immobiliare adiacente, a Ovest con il vano scala comune, a Nord ed Est ha libero affaccio. L'autorimessa confina a Sud con l'area condominiale comune, a Est con l'unità immobiliare adiacente, a Nord ed Ovest con l'area cortiliva comune. L'appartamento è riportato nel C.F. del Comune di Castelfranco Emilia al foglio 53, particella 233, subalterno 20. L'autorimessa è riportata nel C.F. del Comune di Castelfranco Emilia al foglio 53, particella 233, subalterno 9. Il descritto stato dei luoghi non



corrisponde alla consistenza catastale in riferimento a lievi difformità e il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale ammonta a circa € 500,00 esclusi oneri; lo stato dei luoghi è conforme al titolo abilitativo pratica n. 30/89 Prot. 15771 del 02/05/1989. PREZZO BASE D'ASTA = € 127.000,00.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione non risultano locatate né occupate da persone terze.

Non risultano formalità, vincoli o oneri.

In relazione alle spese condominiali in capo all'unità immobiliare in oggetto, si riporta quanto segue:

- relativamente al bilancio consuntivo 2021/2022, gli oneri condominiali ammontano a € 4.021,99;
 - relativamente al bilancio consuntivo 2022/2023, gli oneri condominiali ammontano a € 5.071,82.
- Le spese condominiali suddette non risultano saldate da parte del debitore.

Modena, Settembre 2024

Il Tecnico

Ing. Irene Pellitteri

