

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA	
	***	R.G.157/2024
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 18/09/2025</u>
	Promosso da:	<u>Ore 9:45</u>
	XXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. con l' Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX	
	contro	
	XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutati)	

	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 07/05/2025 nominava	
	Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in	
	Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli	
	adempimenti indicati nell' <i>All.1) Conferimento dell'incarico all'esperto</i>	
	<i>estimatore ex art.173 bis disp. Att. C.p.c. e quesiti, a cui si rimanda</i>	
	integralmente.	

	PREMESSE	
	In relazione alle verifiche di sanabilità di eventuali difformità registrate sugli	
	immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire	
	dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente	
	deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato,	
	esaustivo e definitivo sul punto. La natura ed i limiti del mandato, non	
	consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che	
	competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione	
	delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria

conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici

di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle

limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da

intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene

gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da

precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni

ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della

normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla

vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga

accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di

concorrere all'asta.

* * *

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del

verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in

data 08/05/2025, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta accesso atti del 12/05/2025 e accesso atti presso l'Ufficio Tecnico

del Comune di Novi di Modena (MO) in data 10/07/2025;

- visure catastali e planimetrie del 13/05/2025;

- ispezioni ipotecarie del 07/08/2025;

- sopralluogo in loco dell'11/07/2025;

* * *

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un lotto unico.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione,



specificando:

1. DATI DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4. CONFINI

5. PROPRIETÀ

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

7. PARTI COMUNI E SERVITU'

8. REGIME FISCALE

9. PROVENIENZA DEL BENE

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE







16. STIMA DEI BENI

1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con Pignoramento Repertorio 4119 del 02/07/2024 trascritto a Modena il 12/08/2024 - Registro Particolare 19080 Registro Generale 25462, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti beni immobiliari, identificati al **N.C.E.U. del Comune di Novi di Modena (MO):**

Foglio 24



 <p>- particella 41 sub.22, Via Gazzoli 137, piano T-1-2, cat. A/3, vani 6,5,</p>	
mq.183, rendita 258,49 €;	
beni intestati a:	
XXXXXXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
– proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;	
Nell’atto di provenienza a ministero Caffarri Marco del 2/2/2006 rep.29865	
racc.6781 si precisa all’art.7): <i>Ai sensi della legge 19.5.1975 n.151 i</i>	
<i>comparenti dichiarano ..omissis....quanto al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di</i>	
<i>essere coniugato in forza di matrimonio contratto in Ghana, con la</i>	
<i>precisazione che il relativo ordinamento giuridico non contempla un regime</i>	
<i>patrimoniale fra coniugi assimilabile alla comunione legale prevista</i>	
<i>dall’ordinamento giuridico italiano.”</i>	
Da ispezione ipotecaria risulta ancora trascritto altro pignoramento:	
TRASCRIZIONE del 30/04/2013 - Registro Particolare 5772 Registro	
Generale 9745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 445 del	
12/02/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI.	
* * *	
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Consistenza:	
Porzione di fabbricato su tre livelli, composta da ingresso al piano terra,	
scala di collegamento al piano primo con rip., anti, bagno, cucina, dis.,	
soggiorno e due camere, oltre che scala di collegamento al piano secondo	
con tre soffitte. Superficie commerciale 145 mq circa.	
Ubicazione: Comune di Novi di Modena (MO) Via Gazzoli n.137.	
 <p>Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



* * *

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Novi di Modena (MO):

Foglio 24

- particella 41 sub.22, cat. A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, sup. cat. 183

mq, rendita 258,49 euro, Via Gazzoli n.137, piano T-1-2;

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

* * *

4. CONFINI

Da visura catastale risultano presentati tre elaborati planimetrici parziali inerenti la particella 41, rispettivamente prot. 5240 del 01/01/1993 prot.

MO0002722 del 17/01/2017, prot. MO0012474 del 17/02/2020.

In nessuno dei tre elaborati viene definita la particella 42, attualmente area di accesso cortiliva. Pertanto si riportano i confini contenuti in atto:

“Nel complesso a confine con area cortiliva comune a sbalzo su due lati, ragioni XXXXXXXXXXXX, salvo eventualmente altri come dichiarano le parti”.

* * *

5. PROPRIETÀ

XXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX –
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

* * *

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *

7. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Da visura catastale risultano presentati tre elaborati planimetrici parziali inerenti la particella 41, rispettivamente prot. 5240 del 01/01/1993 prot. MO0002722 del 17/01/2017, prot. MO0012474 del 17/02/2020.

In nessuno dei tre elaborati viene definita la particella 42, attualmente area di accesso cortiliva. Nell'atto di provenienza a ministero Caffarri Marco del 2/2/2006 rep.29865 racc.6781 la consistenza così viene definita: *"Nel complesso a confine con area cortiliva comune a sbalzo su due lati, ragioni XXXXXXXX, salvo eventualmente altri come dichiarano le parti"*.

Inoltre all'art.1) sono patti: *"Quanto in oggetto viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla Parte Acquirente, così come la Parte Venditrice lo possiede ed ha il diritto di possederlo, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitu' attive e passive se ed in quanto esistenti, a corpo, tutto incluso, e con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti e servizi comuni, come per legge, ed in particolare con tutti i diritti spettanti alla Parte Venditrice su parte dell'area di cui al Fg.24 Mapp.42. Le Parti danno atto che è fatto divieto sostare con qualsiasi mezzo o depositare detriti o materiale in genere sullo stradello d'ingresso, per tutta la sua lunghezza, insistente sull'area di cui al Fg.24 Mapp.42, che serve per l'accesso alle altre proprietà confinanti."*

* * *

8. REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

9. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite atto di compravendita del 02/02/2006 a ministero Notaio Marco Caffarri di Carpi rep.29865 racc.6781, trascrizione del 21/02/2006 - Registro Particolare 3696 Registro Generale 5652

* * *

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 07/08/2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile sub.22:

- TRASCRIZIONE del 21/02/2006 - Registro Particolare 3696 Registro Generale 5652 Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO

Repertorio 29865/6781 del 02/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- ISCRIZIONE del 21/02/2006 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 5653 Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO Repertorio 29866/6782 del 02/02/2006 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Documenti successivi correlati:

1 - Comunicazione n. 2826 del 24/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/11/2007. Cancellazione totale eseguita in data 24/12/2007 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

	<ul style="list-style-type: none"> • ISCRIZIONE del 05/11/2007 - Registro Particolare 10898 Registro Generale 40241 - Pubblico ufficiale RUBERTELLI VALENTINA 	
	Repertorio 35991/8388 del 26/10/2007 - IPOTECA VOLONTARIA	
	derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;	
	<ul style="list-style-type: none"> • TRASCRIZIONE del 30/04/2013 - Registro Particolare 5772 	
	Registro Generale 9745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio	
	445 del 12/02/2013 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -	
	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;	
	<ul style="list-style-type: none"> • TRASCRIZIONE del 12/08/2024 - Registro Particolare 19080 	
	Registro Generale 25462 Pubblico ufficiale UFFICIALE	
	GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4119 del	
	02/07/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI	
	PIGNORAMENTO IMMOBILI.	

* * *

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

E' stato effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novi di Modena (MO) in data 10/07/2025, si riporta l'elenco delle pratiche presenti visionate:

- **Permesso di Costruire n.5/2005 presentato in data 11/02/2005 prot.1370 e rilasciato in data 13/06/2005 per "Ristrutturazione di porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, con formazione di due alloggi";**

L'immobile risultava ubicato in zona Omogenea di PRG – Beni culturali ed area di tutela - classificato A3 – Ristrutturazione con vincolo parziale

Nelle note e prescrizioni particolari alle quali è assoggettato il permesso, risulta rilasciato a condizione che:

1. *“I posti auto di pertinenza degli alloggi non siano collocati nell’area cortiliva comune, ma su area di pertinenza esclusiva o all’interno del fabbricato ad uso rustico della stessa proprietà”*

2. *“La prescrizione della commissione qualità architettonica ed il paesaggio sia recepita e dimostrata in una successiva variante”.*

Parere espresso dalla Commissione: favorevole a condizione che al piano primo l’ingresso del soggiorno avvenga dal locale disimpegno per congrua suddivisione tra zona giorno e zona notte.

Quanto al punto 1 non risultano realizzati posti auto di pertinenza su area esclusiva o quanto meno non sono collegati all’unità sub.22 e nemmeno in proprietà.

Quanto al punto 2 il soggiorno al momento del sopralluogo risultava accessibile sia dal locale disimpegno che dal locale anti.

Inoltre in data 14/4/2005 con prot.3815 viene sostituita la tavola 3 con la 3i.

Presentata inoltre Richiesta di Autorizzazione allo scarico mediante depuratore biologico per recapito in fosso a cielo aperto denominato “Canale di Gruppo”. Stante le pessime condizioni dell’area cortiliva non è stato possibile individuare la linea fognaria ed il recapito finale nel collettore.

- D.I.A. n.98/2005 presentata in data 8/7/2005 prot.6993 per

“Modifiche progettuali e variazioni apportate in corso d’opera, di cui all’art.19 della L.R.31/2002, in conformità agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, ovvero variazioni inquadrabili in scostamento di entità fino al 10%” con

dichiarazione di Nulla Osta del 16/07/2005.

Rispetto allo stato di progetto a sopralluogo si rileva la permanenza della

porta di collegamento tra soggiorno e disimpegno – da chiudere.

Nella Dia vengono inoltre depositate due “Dichiarazioni di assenso” del 16/6/2005 a firma del Sig. XXXXXX e XXXXXXXXXX, in qualità di

comproprietari della corte identificata al mappale 42, nelle quali dichiarano

di essere favorevoli alla sosta di automezzi nei n.3 posti auto indicati

nell'allegato disegno, di dubbia validità ed efficacia circa il soddisfacimento

degli standards richiesti di n.3 posti auto pertinenziali esclusivi.

- Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità

Parziale n.33/2005 presentata in data 29/08/2005 prot.8251 con la

quale si comunicava la fine dei lavori dell'alloggio al piano terra.

Nella richiesta viene indicata allegata la sola domanda di autorizzazione allo

scarico e non il rilascio, ma la documentazione viene considerata completa,

con decorrenza del termine il 26/11/2005.

- Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità

n.57/2005 presentata in data 23/12/2005 prot.12439 con la quale si

comunicava la fine dei lavori, con avvenuta decorrenza dei termini

per il rilascio del certificato l'11/04/2006 a seguito di una precedente

sospensione dei termini del 9/1/2006 prot.12439/286 per mancato

pagamento delle rate del contributo di costruzione e successiva

integrazione di effettuato pagamento del 11/01/2006 prot.378.

- Autorizzazione allo scarico prot.1369 pratica 03/05 del

19/12/2005 rilasciata al titolare dell'autorizzazione in data

11/01/2006;

	- Richiesta di permesso di Costruire n.28/2006 presentata in data 5/5/2006 per “Ristrutturazione edilizia con cambio d’uso per la formazione di un’abitazione indipendente nella porzione di fabbricato rurale” – con provvedimento di DINIEGO del 29/05/2006 prot.5506 – riguardante la particella 43 non oggetto di stima;	
	- D.I.A. n.88/2006 presentata in data 06/06/2006 prot.5711 per “Ristrutturazione edilizia con cambio d’uso per la formazione di un’abitazione indipendente nella porzione di fabbricato rurale” - riguardante la particella 43 non oggetto di stima, per la quale pare non ci sia stato seguito per mancata interazione documentale;	
	- D.I.A. n.163/2007 presentata in data 06/12/2007 prot.10396 per “Variante alla Dia n.88/2006 relativa alla ristrutturazione edilizia con cambio d’uso per la formazione di un’abitazione indipendente nella porzione di fabbricato rurale” - riguardante la particella 43 non oggetto di stima.	
	Per la pratica si rileva comunicazione del Comune di Novi di Modena in data 28/12/2007 prot.10396 di sospensione dei termini per irregolarità riscontrate con diffida ad eseguire i lavori.	
	- Scheda Aedes prot.04989_00011036028000034460 con esito di agibilità: Edificio Agibile (A) con la seguente nota: <i>“La struttura apparentemente non presenta danni indotti dal sisma, ma si segnala l’evidente stato preesistente di degrado, segnatamente in copertura. Non è stato possibile indagare il piano terra al suo interno”.</i>	
	Nell’accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità	

degli impianti esistenti.

Rispetto allo stato assentito relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si

rilevano le seguenti difformità:

- lievi difformità nelle misure interne degli ambienti e nelle altezze interne, di modesta entità;

- realizzazione di porta al piano primo di separazione a separazione delle scale che conducono alla soffitta – da rimuovere;

- porta di collegamento tra soggiorno e dis. notte, da chiudere;

- **mancaza dei posti auto pertinenziali esclusivi (n.3 previsti) – da**

reperire assolutamente per efficacia del titolo edilizio, non

possibile monetizzare. La mancanza dei posti auto potrebbe

compromettere l'efficacia del titolo e dunque il frazionamento da

una unità a due unità immobiliari, limitandone la

commerciabilità. La comunicazione allegata alla DIA 98/2005

pare non essere sufficiente a soddisfare la condizione di

pertinenzialità. Sarà da valutare con l'Amministrazione

Comunale.

Preme sottolineare che la normativa relativa alle cosiddette “Tolleranze

costruttive” è stata interessata da ulteriore disciplina del “Decreto Salva-

casa”, oltre alle “Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del

decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla

legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)” ed i pareri espressi dalla

Regione Emilia Romagna (ad es. parere prot.136850 del 13/02/2024), oltre

che dal recepimento del Decreto Salva Casa da parte della Regione Emilia

con la Legge n.5 del 25/07/2025 che va a modificare la L.R.15/2013 e la

L.R.23/2004 oltre che recepire il D.L.69/2024 convertito nella L.105/2024.

La loro applicabilità pertanto risulta vincolata a quanto espresso nei documenti citati.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che la verifica ha riguardato la verifica dello stato dei luoghi rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative vigenti al momento del rilascio dei titoli.

In particolare:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti nè tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitu' di qualsiasi natura;

	- non sono state verificate le rendite catastali;
	- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
	- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
	- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);
	- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli immobili, ivi compreso presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);
	- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
	- verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
	- quant'altro non specificato;

* * *

12. SPESE CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio e l'occupante presente non è stato in grado di fornire informazioni in merito, circa spese comuni da ripartire.

* * *

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato senza titolo da un parente dell'esecutato.

Calcolo dell'indennità occupazionale relativo all'unità immobiliare



identificata con particella 41 sub.22

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti che tengono conto dell'ubicazione dell'immobile in zona rurale non servita da mezzi pubblici ed attrezzature e servizi, dello stato manutentivo scarso relativo alle parti comuni ed all'alloggio, delle finiture e degli impianti presenti.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: NOVI DI MODENA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA

Codice zona: R1

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	450	670	L	2	3	L

Dall'applicazione dei parametri della Banca Dati dell'Omi risulta:

Tipologia	stato conservativo	consist. (mq)	canone min €/mq mese	valore max €/mq mese	valore medio €/mq mese
abitazioni di tipo economico	normale	145	290,00	435,00 €	362,50 €

Al valore minimo viene applicata una ulteriore riduzione per lo stato manutentivo dell'immobile, per le finiture e impianti (-10%) e per la posizione (-10%), andando così a determinare il **valore dell'indennità**

occupazionale pari a 290 €/mese * 0,80 = 232 €/mese per complessivi

2.784 €/annui.

* * *

14. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona periferica in contesto rurale, con tipologia costruttiva di fabbricato tipico ex rurale.

L'appartamento è posto al piano primo s/ascensore, con ingresso indipendente dal piano terra, sbarco al piano primo, ripostiglio, anti, cucina, bagno e soggiorno, dis. zona notte, 2 camere, oltre che scala di collegamento al piano secondo composto da 3 soffitte non oggetto di intervento nella ristrutturazione del 2005.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con interruttore generale.

L'impianto di riscaldamento autonomo con sistema di distribuzione a radiatori – da segnalare la mancanza della caldaia e l'utilizzo di stufette

elettriche per il riscaldamento presenti negli ambienti. Impianto di a.c.s. con boiler elettrico. Presente bombola del gas per la cucina, allacciamento del

gas disattivato. Serramenti in legno parte con v.s. e parte con vetro

termocamera, scuroni in legno, tutti in stato manutentivo pessimo,

pericolanti. Pareti ad intonaco tinteggiate.

Porta d'ingresso al piano terra in legno, porte interne in legno.

Pavimentazione e rivestimenti dell'intera unità realizzati in ceramica.

A sopralluogo si rilevano numerosi segni di infiltrazioni e di umidità di risalita a pavimento e nelle murature portanti. Al piano primo lesioni diffuse sui muri portanti. Il solaio tra piano primo e secondo risulta rivestito

all'intradosso da perlinato di legno che ne impedisce di visionare lo stato

manutentivo, da quanto possibile visionare i solai paiono comunque

“imbarcati”. Fenomeni di condensa e umidità in bagno e cucina. Al piano

secondo condizioni manutentive pessime, solaio e copertura da verificare,

ambienti completamente ricoperti dal guano di volatili che permangono

all'interno, da prevedere una massiccia disinfestazione. Non è stato possibile

verificare l'effettiva realizzazione della linea fognaria indicata in progetto

nel permesso di costruire.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture

si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione

fotografica allegati.

* * *

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
piano terra	15,90	0,5	7,95
piano primo	120,85	1	120,85
sottotetto/soffitta	108,81	0,15	16,32
Totale			145,12

Arrotondata a 145 mq circa.

* * *







16. STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo sintetico

comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine

di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato

 <p>in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente</p>	
<p>la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la</p>	
<p>situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.</p>	
<p>L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con</p>	
<p>analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona</p>	
<p>(comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia</p>	
<p>delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2024</p>	
<p>(abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 450-670 €/mq.).</p>	
<p>Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,</p>	
<p>della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle</p>	
<p>risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il</p>	
<p>sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del</p>	
<p>bene in argomento, <u>stimato a corpo e non a misura</u>, nello stato di fatto e di</p>	
<p>diritto in cui attualmente si trova:</p>	
<p>Valore iniziale dell'intero bene 43.500,00 €</p>	
<p>Al valore dell'intero bene come sopra stimato corrisponde un valore di</p>	
<p>superficie commerciale pari a 300,00 €/mq circa.</p>	
<p>Detrazione per assenza garanzia vizi</p>	
<p>Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una</p>	
<p>riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,</p>	
<p>$43.500,00 \text{ €} * 5\% = 2.175,00 \text{ €}$</p>	
<p>Detrazione per messa in pristino e posti auto pertinenziali (n.3)</p>	
<p>Chiusura della porta tra soggiorno e dis. notte e rimozione porta accesso alle</p>	
<p>soffitte pari a 1.000,00 € e costo presunto per reperimento posti auto</p>	
<p>esclusivi pari a 10.000 €. Tale quantificazione è del tutto ipotetica in quanto</p>	
<p>  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	



da verificare se sia possibile reperire posti auto esclusivi nella corte o nelle immediate vicinanze ed è comprensiva di spese tecniche e spese notarili (pro quota).

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene 43.500,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi -2.175,00 €

Detrazione messa in pristino e posti auto -10.000,00 €

30.325,00 €

Arrotondato a

Valore finale del lotto di vendita 30.000,00 €

(diconsi euro trentamila/00)

Al valore finale del lotto di vendita come sopra stimato corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari a euro 206,00 circa.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 9 Agosto 2025

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Davide Gelati

Allegati:

1. documentazione fotografica

2. planimetrie catastali e visure catastali storiche

3. accesso atti comunale



4. rilievo sommario

5. residenza e regime patrimoniale

6. ispezione ipotecaria

7. provenienza

8. comparabili

