

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 198/2022

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa LUCCHI GIULIA

Promossa da

Contro

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA A SEGUITO DEL VERBALE DI UDIENZA DEL 18/02/2025

La sottoscritta ing. Elisa Martinelli, professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2964, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Ausiello Umberto,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico, prestando giuramento con formula di rito il giorno **25 ottobre 2023**, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **198/2022 R.G.E.** incaricando la sottoscritta di provvedere ai seguenti adempimenti:

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE



Dal controllo di completezza dei documenti si è verificato che

- la nota di trascrizione del pignoramento attesta l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;

risulta corretta e completa l'identificazione catastale dei beni pignorati e risulta perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;

- gli immobili pignorati insistono sulla circoscrizione del Tribunale di Modena;

- è stato depositato la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. ventennale sullo stato ipotecario e catastale dei beni immobili redatta da Dottore *****o notaio in *****;

- il regime patrimoniale dell'esecutato ***** che risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come da estratto del riassunto di atto di matrimonio rilasciato dai Servizi demografici del Comune di ***** in data ***** (documento facente parte degli atti del procedimento);

- sono state acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità, le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni (vedere allegati alla presente relazione)

- passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento:

Immobile pignorato identificato:

Fg. 129 part. 436 sub. 14

Catasto fabbricati del Comune di
Modena

Il sub.14 deriva dal frazionamento del sub. 13 (soppresso), che deriva dal



frazionamento del sub.11 (soppresso) che deriva, a sua volta, dal sub. 3 (soppresso), il tutto come meglio descritto successivamente.

Fg. 129 part. 436, **Sub.3** (soppresso) → *Ha costituito i sub. 12,11,10,9,8*

Storia degli intestati dell'immobile **sub.3:**

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il 03/02/1920 dall'impianto al 02/08/1993 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
<p>***** (CF *****) nat* a **** il ***** dal 02/08/1993 al 10/11/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1993 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 949 n. 10 registrato in data 04/01/1994 - SUCCESSIONE DI ***** Voltura n. 7233.1/1996 - Pratica n. 249922 in atti dal 24/10/2001</p>

Fg. 129 part. 436, Sub.11 (soppresso) → *Ha costituito il sub. 13*

Storia degli intestati dell'immobile **sub.11:**

<p>**** (CF *****) nat* a **** il ***** dal 10/11/2006 al 07/05/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/11/2006 Pratica n. MO0174216 in atti dal 10/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11350.1/2006)</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 07/05/2007 al 17/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Atto del 07/05/2007 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 75539 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11060.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 21/05/2007</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 17/12/2012 al 04/12/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva</p>	<p>3. Atto del 17/12/2012 Pubblico ufficiale **** Sede ***** Repertorio n. 2459 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.</p>

dall'atto 3)	19845.1/2012 Reparto PI di MODENA in atti dal 20/12/2012
--------------	---

Fg. 129 part. 436, **Sub.13** (soppresso) → *Ha costituito il sub. 14*

Storia degli intestati dell'immobile **sub.13**:

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 04/12/2021 al 04/12/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)</p>	<p>4. Atto del 17/12/2012 Pubblico ufficiale **** Sede ***** Repertorio n. 2459 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19845.1/2012 Reparto PI di MODENA in atti dal 20/12/2012 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MODENA (F257) (MO) Foglio 129 Particella 436 Subalterno 11</p>
--	---

Fg. 129 part. 436, **Sub.14**

Storia degli intestati dell'immobile **sub.14**:

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 04/12/2021 Pratica n. MO0118316 in atti dal 07/12/2021 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4429108.04/ 12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 118316.1/2021)</p>
---	---

Immobile pignorato identificato: **Fg. 129 part. 436 sub. 15**
Catasto fabbricati del Comune di
Modena

Il sub.15 deriva dal frazionamento del sub. 13 (soppresso), che deriva dal frazionamento del sub.11 (soppresso) che deriva, a sua volta, dal sub. 3

(soppresso), il tutto come meglio descritto successivamente.

Fg. 129 part. 436, **Sub.3** (soppresso) → *Ha costituito i sub. 12, 11, 10, 9, 8*

Storia degli intestati dell'immobile **sub.3**:

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il 03/02/1920 dall'impianto al 02/08/1993 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 02/08/1993 al 10/11/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1993 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 949 n. 10 registrato in data 04/01/1994 - SUCCESSIONE DI *****Voltura n. 7233.1/1996 - Pratica n. 249922 in atti dal 24/10/2001</p>

Fg. 129 part. 436, **Sub.11** (soppresso) → *Ha costituito il sub. 13*

Storia degli intestati dell'immobile **sub.11**:

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 10/11/2006 al 07/05/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/11/2006 Pratica n. MO0174216 in atti dal 10/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11350.1/2006)</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 07/05/2007 al 17/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Atto del 07/05/2007 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** (MO) Repertorio n. 75539 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11060.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 21/05/2007</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 17/12/2012 al 04/12/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva</p>	<p>3. Atto del 17/12/2012 Pubblico ufficiale ** Sede ***** Repertorio n. 2459 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.</p>

dall'atto 3)	19845.1/2012 Reparto PI di MODENA in atti dal 20/12/2012
--------------	---

Fg. 129 part. 436, **Sub.13** (soppresso) → *Ha costituito il sub. 15*

Storia degli intestati dell'immobile **sub.13**:

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 04/12/2021 al 04/12/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)</p>	<p>4. Atto del 17/12/2012 Pubblico ufficiale *** Sede ***** Repertorio n. 2459 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19845.1/2012 Reparto PI di MODENA in atti dal 20/12/2012 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MODENA (F257) (MO) Foglio 129 Particella 436 Subalterno 11</p>
--	--

Fg. 129 part. 436, **Sub.15**

Storia degli intestati dell'immobile **sub.15**:

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>FRAZIONAMENTO del 04/12/2021 Pratica n. ***** MO0118316 in atti dal 07/12/2021 Protocollo NSD n. ***** ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4429108.04/ 12/2021 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 118316.1/2021)</p>
---	---

Immobile pignorato identificato:

Fg. 129 part. 436 sub. 10

Catasto fabbricati del Comune di
Modena

Il sub.10 deriva dal frazionamento del sub. 3 (soppresso), il tutto come meglio
descritto successivamente.

Fg. 129 part. 436, **Sub.3** (soppresso) → Ha costituito i sub. 12,11,10,9,8

Storia degli intestati dell'immobile **sub.3:**

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il 03/02/1920 dall'impianto al 02/08/1993 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 30/06/1987</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il *****dal 02/08/1993 al 10/11/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1993 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 949 n. 10 registrato in data 04/01/1994 - SUCCESSIONE DI *****Voltura n. 7233.1/1996 - Pratica n. 249922 in atti dal 24/10/2001</p>

Fg. 129 part. 436, **Sub.10**

Storia degli intestati dell'immobile **sub.10:**

<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 10/11/2006 al 07/05/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/11/2006 Pratica n. MO0174216 in atti dal 10/11/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 11350.1/2006)</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 07/05/2007 al 17/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. Atto del 07/05/2007 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 75539 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11060.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 21/05/2007</p>
<p>***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 17/12/2012 al 04/12/2021 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. Atto del 17/12/2012 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n. 2459 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19845.1/2012 Reparto PI di MODENA in atti dal 20/12/2012</p>

Immobile pignorato identificato: **Fg. 129 part. 436 sub. 4**
Catasto fabbricati del Comune di Modena

Storia degli intestati dell'immobile **sub.4:**

***** (CF *****) nat* a ***** il 03/02/1920 dall'impianto al 02/08/1993 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 02/08/1993 al 07/05/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 02/08/1993 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione Volume 949 n. 10 registrato in data 04/01/1994 - SUCCESSIONE DI ***** Voltura n. 7233.1/1996 - Pratica n. 249922 in atti dal 24/10/2001
***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 07/05/2007 al 17/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 07/05/2007 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 75539 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11060.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 21/05/2007
***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 17/12/2012 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	. Atto del 17/12/2012 Pubblico ufficiale ***** Sede ***** Repertorio n. 2459 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19845.1/2012 Reparto PI di MODENA in atti dal 20/12/2012

- sulla base della certificazione notarile agli atti redatta da Dottore ***** notaio in ***** si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 18/05/2007 ai numeri 18915/4877 per Euro

360.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 240.000,00 a favore di *****., sede in *****., codice fiscale ***** e contro ***** nat* a ***** il ***** codice fiscale *****;

b) Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 10/02/2009 ai numeri 4963/742 per totale di Euro 60.000,00 derivante da costituzione di ipoteca volontaria per Euro 60.000,00 a favore di ***** a ***** il ***** codice fiscale ***** domicilio eletto in ***** via *****., e contro *** nat* a ***** il ***** codice fiscale *****;

c) Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 11/10/2012 ai numeri 22393/3194 per Euro 80.000,00 di cui per capitale Euro 59.218,10 a favore di *****., sede in *****., domicilio ipotecario eletto Avv.ti **, codice fiscale **** e contro ***** nat* a ***** il ***** codice fiscale *****;

d) Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 23/05/2014 ai numeri 11295/8497 a favore di ***** sede in ****., codice fiscale ***** e contro ***** nat* a ***** il ***** codice fiscale ***** e **** nat* a ***** il ***** codice fiscale *****;

e) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Modena in data 05/09/2022 ai numeri 28705/20101 a favore di *****., sede *****., codice fiscale ***** e contro *****., sopra generalizzato.

SEZ II: QUESITI

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

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto il 27/06/2022 dall'Avv. **** con studio professionale in ***** e notificato al Sig. ***** il 25/07/2022 a mezzo

Ufficiale Giudiziario.

La proprietà pignorata, così come descritte nell'atto di pignoramento, consiste nei seguenti beni:

- immobile identificato come **abitazione** con area cortiliva comune, sita in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA, 1° e 2°**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.14, Cat. A/2**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale 136 mq, superficie totale escluse aree scoperte 133 mq, per la **quota di 1/1** del Sig. ***** c.f. *****

- immobile identificato come **area urbana di 24 mq**, sita in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA, 1° e 2°**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.15, Cat. F/1**, consistenza 24 mq, per la **quota di 1/1** del Sig. ***** c.f. *****

- immobile identificato come **garage**, sito in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.4, Cat. C/6**, classe 9, consistenza 12 mq, per la **quota di 1/1** del Sig. ***** c.f. *****

- immobile identificato come **posto auto coperto**, sito in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.10, Cat. C/6**, classe 4, consistenza 100 mq, per la **quota di 1/1** del Sig. ***** c.f. *****

I diritti reali pignorati corrispondono al diritto di piena proprietà in forza dell'atto di acquisto trascritto in favore di *****.

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate (unità abitativa, garage, posto auto coperto e area urbana) sono considerate

come unico lotto immobiliare.

Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà come di seguito descritto.

UNITA' ABITATIVA AL PIANO T, 1° 2° (Fg. 129 mapp.436 sub.14):

- al piano terra con mapp. 436, sub. 5, sub. 8, sub.9 di altre proprietà;

La proprietà affaccia su mappale 436 sub.8, sub.9 di altra proprietà, e sub sub.15.

GARAGE AL PIANO TERRA (Fg. 129 mapp.436 sub.4):

- Al piano terra confina con mapp. 436, sub. 5, sub. 8, di altre proprietà;

- La proprietà è accessibile da sub. 12 risultante come B.C.N.C.;

AREA URBANA AL PIANO TERRA (Fg. 129 mapp.436 sub.15):

- Al piano terra confina con mapp. 436, sub. 9, di altra proprietà;

- La proprietà è accessibile da sub. 12 risultante come B.C.N.C.;

AREA URBANA AL PIANO TER POSTO AUTO COPERTO AL PIANO TERRA

RA (Fg. 129 mapp.436 sub.10):

- Al piano terra confina con mapp. 436, sub. 8, di altra proprietà;

- La proprietà è accessibile da sub. 12 risultante come B.C.N.C.;

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

La proprietà pignorata, così come descritta nell'atto di pignoramento, consiste nei seguenti beni:



- **abitazione** con area cortiliva comune, sita in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA, 1° e 2°**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.14, Cat. A/2**, classe 2, consistenza 8 vani, superficie totale 136 mq, superficie totale escluse aree scoperte 133 mq,
- **area urbana di 24 mq**, sita in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA, 1° e 2°**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.15, Cat. F/1**, consistenza 24 mq,
- **garage**, sito in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.4, Cat. C/6**, classe 9, consistenza 12 mq,
- **posto auto coperto (nella realtà trattasi di superficie chiusa e utilizzata impropriamente come abitazione)**, sito in **Modena, Via dei Tipografi n.14/2 piano TERRA**, censito al catasto fabbricati **foglio 129, particella 436, sub.10, Cat. C/6**, classe 4, consistenza 100 mq

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE (FG. 129, PART. 436, SUB.14)

Unità abitativa posta al primo piano di un fabbricato faccia vista, realizzato in data 1977/1978. L'accesso all'unità abitativa avviene mediante ingresso al piano terra. Il fabbricato presenta un sistema costruttivo presumibile in muratura portante, con solai in latero-cemento, copertura con struttura in elementi prefabbricati presumibilmente propri dell'epoca di costruzione. La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa (primo piano) è così disposta: ingresso su disimpegno centrale e locale cucina; dal disimpegno è possibile accedere alla zona giorno comprendente un locale ad uso studio, cucina, pranzo-soggiorno; la zona notte è costituita da due camere da letto e un bagno centrale. I locali hanno



una altezza utile interna di m 2,80 circa. Tutti i locali dell'unità abitativa hanno aperture verticali in facciata.

Il collegamento al piano primo è consentito da un vano scala interno, con struttura in latero-cemento.

Il locale soffitta (sottotetto), ad uso comune, è accessibile mediante scala retrattile.

Le finiture dell'unità abitativa sono signorili. Le pareti sono intonacate, le porte interne in legno. Gli infissi sono con vetro-camera, scuri esterni. Sono presenti le principali utenze, gas, acqua ed energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è a radiatori. L'unità abitativa è in buono stato di manutenzione.

L'unità abitativa è stata oggetto di intervento di cui all'art.119 d.l.34/2020 (superbonus 110%) consistenti nella sostituzione di una caldaia a condensazione con pompa di calore aria-acqua p= 20,00 kw (con accumulo da 300 litri per il riscaldamento + accumulo da 200 litri per acs e installazione impianto fotovoltaico, (pratica comune di Modena N. 76/2022).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA URBANA (FG. 129, PART. 436, SUB.15)

Area pavimentata, antistante l'immobile, posta adiacenza all'area B.C.N.C. e all'ingresso dell'unità abitativa.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE (FG. 129, PART. 436, SUB.4)

Garage, realizzato con struttura in muratura e pareti intonacate, copertura latero



cemento. Si precisa che il locale del SUB.4 è stato unito al locale identificato con SUB.5 di altra proprietà, mediante demolizione della parete divisoria tra i due garage.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO (FG. 129, PART. 436, SUB.10)

Locale modificato, attrezzato ed utilizzato impropriamente come unità abitativa.
Pareti in muratura, specchiature finestrate. Copertura con travetti e tavolato in legno. Travette portanti in ferro.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Mediante accesso agli atti presso Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Modena, si è proceduto alla verifica dello stato dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli immobili pignorati sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza per ampliamento di un fabbricato industriale e formazione abitazione civile. prot. N.1/643** del Dipartimento di Pianificazione territoriale e servizi tecnologici **N.1569/70** del registro Particolare del Comparto gestione particolare, **rilasciato in data 04/10/1976**. (Richiesta costruzione di abitazione annessa ad altro immobile capannone industriale adiacente; vedere allegato *all 02_1569-1970-I_SCANSIONE 018-scheda tecnica abitazione del 17-04-1976 e all 03_1569-1970-PSCANSIONE 007-licenza abitazione 643 1569-70 del 04-10-1976*);
- **Concessione** ad apportare varianti a fabbricato uso abitazione a servizio di



fabbricato industriale, prot. Dip. N.1/618, corrispondente **1569/70, rilasciato in data 25/07/1977**. (Richiesta costruzione di autorimesse adiacenti ad altro immobile; vedere allegato *all 04_1569-1970-P_SCANSIONE_005-concessione var abitaz-618 del 25-7-1977*);

- **Concessione** a variante a fabbricato ad uso abitazione a servizio di fabbricato industriale, **rilasciato in data 16/01/1978**. (Richiesta di variante all'abitazione; *all 08_1569-1970-P_SCANSIONE_004-var dis abitaz timbro Comune 16-01-1978, all 13_1569-1970-P_SCANSIONE_003-concess var abitaz 16-01-1978*);

- **Concessione per costruzione di tettoia**, prot. dip. N. 1/2088 corrispondente N. 1569/70, **rilasciata il 20/02/1978**. (Richiesta di variante all'abitazione; vedere allegato *all 10_1569-1970-I_SCANSIONE_006-scheda tecnica tettoia 08-10-1977, all 11_1569-1970-I_SCANSIONE_005-esito commissione edilizia x tettoia 23-12-1977, all 12_1569-1970-P_SCANSIONE_001-conces ecuz tettoia-2088 1569-70 20-02-1978, all 14_1569-1970-P_SCANSIONE_002-dis tettoia con timbro Comune 16-01-1978*);

- **Autorizzazione di abitabilità e servibilità**, prot. Gen. N. 4725/80, Igiene N.875/70, **rilasciata il 21/11/191984**. (vedere allegato *all 15_1569-1970-A_SCANSIONE_005-comunicazione di fine lavori 23-01-1980, all 16_1569-1970-A_SCANSIONE_004-certif licenza fabb industriale-8188 21-11-1984, all 17_1569_1970-A_SCANSIONE_001-abitabilità 21-11-1984*);

- **Autorizzazione per esecuzione di pensilina, prot. gen.N. 12772/86, rilasciata il 09/02/1987**. (Pensilina su fronte esterno abitazione. Vedere allegato *all 18_12772_1986 D E I P 09-02-1987*);

- **76/2022: intervento di cui all'art.119 d.l.34/2020 (superbonus 110%)**



consistenti nella sostituzione di una caldaia a condensazione con pompa di calore aria-acqua p= 20,00 kw (con accumulo da 300 litri per il riscaldamento + accumulo da 200 litri per acs e installazione impianto fotovoltaico in aderenza. Rif. Catastali fg.129, mapp. 436, sub.11. Data inizio lavori 13/01/2022. (vedere allegato all 19_76_2022 intervento superbonus).

Si precisa che la suddetta pratica edilizia n.76/2022 è riferita all'installazione di impianti all'interno dell'unità abitativa catastalmente identificata fg.129, mapp. 436, sub.11; tale subalterno risulta allo stato attuale soppresso e sostituito con il riferimento catastale fg.129, mapp. 436, sub.14, corrispondente alla stessa unità abitativa, come anche riscontrabile dagli elaborati grafici presenti all'interno della pratica edilizia stessa.



COMUNE DI MODENA
Settore Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana

Al Dirigente Responsabile
COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA NUM.
da presentare entro il 13.01.2022
Pratica DIGITALE da inviare ESCLUSIVAMENTE attraverso la funzione INVIA MODULO della linguetta MUDE

riservato all'ufficio Ut. MBRMRC73D13F839C		SUPERBONUS 110%: CILAS ORDINARIA 2.1.1.1		<input type="checkbox"/> CA	<input type="checkbox"/> IT			
lotti	38922	edifici	12369					
PG	del							
LAVORI: Data Inizio Lavori dichiarata 13/01/2022								
DESCRIZIONE INTERVENTO:								
INTERVENTO DI CUI ALL'ART.119 D.L.34/2020 (SUPERBONUS 110%) CONSISTENTI NELLA SOSTITUZIONE DI UNA CALDAIA A CONDENSAZIONE CON POMPA DI CALORE ARIA-ACQUA P= 20,00 KW (CON ACCUMULO DA 300 LITRI PER IL RISCALDAMENTO + ACCUMULO DA 200 LITRI PER ACS E INSTALLAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO IN ADERENZ								
UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:								
UBICAZIONE	cv.	intero edificio	non trattasi di edificio	parte di edificio	foglio	mappale	interni	piani
VIA TIPOGRAFI	14/02			X	129	436		T
DATI CATASTALI:								
foglio	mappale/i	subalterno/i						
129	436	11						
SOGGETTI INTERESSATI:								
riservato all'ufficio	ruolo	qualifica	cognome e Nome o Ragione Sociale		F.D.			



STATO DI PROGETTO: collocazione di massima dell' intervento e terminali esistenti
 Dati Catastali F:129; mapp:436; sub:11.



PIANTA PIANO TERRA

Riepilogo termini dei mutuarii ammessi (2017-2018-2019)

N°	Importo (€)						
17	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
18	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
19	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
20	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
21	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
22	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
23	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
24	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
25	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
26	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
27	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
28	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
29	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
30	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
31	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
32	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
33	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
34	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
35	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
36	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
37	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
38	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
39	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
40	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
41	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
42	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
43	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
44	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
45	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
46	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
47	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
48	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
49	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
50	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
51	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
52	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
53	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
54	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
55	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
56	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
57	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
58	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
59	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
60	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
61	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
62	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
63	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
64	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
65	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
66	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
67	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
68	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
69	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
70	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
71	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
72	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
73	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
74	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
75	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
76	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
77	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
78	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
79	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
80	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
81	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
82	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
83	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
84	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
85	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
86	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
87	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
88	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
89	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
90	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
91	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
92	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
93	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
94	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
95	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
96	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
97	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
98	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
99	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
100	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00



PIANTA PIANO PRIMO
 l = 2,78 m

La rappresentazione grafica dell'autorimessa, contenuta nella pratica edile, non corrisponde allo stato legittimo.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 15/11/2023 all'interno degli immobili pignorati sono state riscontrate le seguenti difformità.

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI:
 DIFFORMITA' RISCOstrate FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO**

ABITAZIONE (FG. 129, PART. 436, SUB.14): Presenza al piano terra di porta fra disimpegno e altra proprietà. Presenza di pareti divisorie (tramezze) nel sottotetto.

GARAGE (FG. 129, PART. 436, SUB.4): è stata demolita la parete divisoria fra l'unità immobiliare pignorata ed altra proprietà in adiacenza (SUB.5). **Parte degli impianti a servizio dei beni immobiliari pignorati, sono stati installati nella porzione di immobile catastalmente identificata con il SUB.5 di altra proprietà, così come anche indicato nella relazione tecnica del 29/01/2025 dell'Ing. ***** tecnico incaricato dall'esecutato, il quale scrive che "Relativamente agli impianti, si segnala che l'impianto da spostare risulta essere collegato idraulicamente anche all'abitazione situata al piano terra, di proprietà di altro soggetto."**

Si precisa che a seguito di verifica, non è stata riscontrata l'esistenza di eventuali diritti di godimento (diritti di servitù o di uso o altri simili) sull'unità immobiliare censita al subalterno 5; a tal fine sono stati consultati gli atti di compravendita relativi sia al subalterno 4 che relativi al subalterno 5.

POSTO AUTO COPERTO (FG. 129, PART. 436, SUB.10): tale unità, utilizzata impropriamente come unità abitativa anziché come tettoia per posto auto, è stata perimetralmente chiusa con pareti verticali, in laterizio e presenta delle superfici vetrate sul lato longitudinale. Pertanto, si configura come un volume chiuso, al suo interno suddiviso in tre locali e dotato di utenze e impianti caratteristici di una unità abitativa. All'interno del volume è stato ricavato un monolocale con soggiorno-cucina, bagno e ripostiglio.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

Non c'è corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato di fatto conseguentemente alle seguenti differenze e/o difformità.

ABITAZIONE (FG. 129, PART. 436, SUB.14): Presenza al piano terra di porta fra disimpegno e altra proprietà. Presenza di pareti divisorie nel locale sottotetto.

GARAGE (FG. 129, PART. 436, SUB.4): Risulta demolita la parete divisoria.

POSTO AUTO COPERTO (FG. 129, PART. 436, SUB.10): tale unità, utilizzata impropriamente come unità abitativa anziché come tettoia per posto auto

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCOTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA (SUB.10)

Al fine di legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo alle procedure edilizie e quantificare i seguenti costi indicativi.

SUB.14 (abitazione): occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale. I costi quantificabili sono stimati in € 4.000 indicativi.

SUB.4 (garage): sarà necessario individuare uno spazio tecnico comune fra le due proprietà che usufruiscono degli impianti attualmente collocati nel **SUB.5 (locale di altra proprietà).**

Per verificare la possibilità di spostare l'impianto esistente in un locale diverso da quello attuale è stato consultato il progettista dell'impianto Ing. ***** , il quale attenziona che le tubazioni di raccordo occorre non siano



tropo lunghe e non ci siano troppe curve per limitare le perdite di carico che comportano una conseguente perdita di potenza dell'impianto.

Tenuto conto delle considerazioni sopra riportate e delle possibili diverse soluzioni progettuali che potrebbero essere individuate per la realizzazione di un vano tecnico, previa autorizzazione da parte del proprietario del SUB.5, una delle soluzioni che si propone è quella di realizzare uno spazio tecnico comune fra i SUB. 4 ed il SUB.5, accessibile ad entrambe le proprietà; lo spazio tecnico potrà essere eventualmente costituito da partizioni leggere che non pregiudichino lo stato dei luoghi sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista delle infiltrazioni.

In ogni caso, in funzione della soluzione tecnica individuata e della necessità di presentare una apposita pratica edilizia, strutturale e di aggiornamento catastale, mediante affidamento di incarico ad un professionista tecnico, si dovrà procedere alla regolarizzazione dello stato legittimo dei luoghi.

In considerazione di quanto sopra esposto, si indicano i costi da sostenere in € 40.000 circa.

SUB.10 (posto auto coperto utilizzato impropriamente come unità abitativa): Stante l'utilizzo legittimato, l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessa in pristino del bene ovvero posto auto coperto da tettoia, anche avvalendosi dell'ausilio di un tecnico di fiducia per opportune verifiche strutturali alla tettoia prima di qualunque intervento.



Si precisa che a seguito di colloquio con tecnico dell'Ufficio Edilizia del Comune di Modena, non è stato possibile definire l'eventualità di regolarizzazione dell'immobile, mediante pratica di sanatoria con cambio d'uso, stante la necessità di procedere a richiedere ulteriori chiarimenti rispetto alla definizione riportata nell'attuale strumento edilizi ed urbanistici.

Infatti, l'immobile è situato nel tessuto Q.C.7 del nuovo PUG, normata dall'articolo 3.9.3. delle norme del PUG e dall'articolo 3.9 comma 3, nel quale si elencano le funzioni ammesse, fra cui la funzione abitativa a1 ovvero "*abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti)*".

Considerata la non chiara interpretazione della definizione ove si dice "...*solo se presenti*", il tecnico del Comune ha riscontrato la necessità di presentare uno specifico quesito all'Ufficio Pianificazione del Comune di Modena allo scopo di chiedere dei chiarimenti.

Pertanto, si individuano di seguito le possibili fasi da seguire per la regolarizzazione del SUB.10.

Fase 1: Al fine di procedere in tal senso l'aggiudicatario dovrà a proprie spese procedere a dare incarico ad un professionista tecnico, il quale effettuerà opportune verifiche mediante sopralluoghi, rilievi edilizi e strutturali ed a confrontarsi con l'Ufficio Edilizia comunale.

Per tale fase preliminare il costo stimato per la parcella professionale del professionista tecnico è quantificabile in € 8.000 indicativi.

Solamente a seguito delle indagini e dei chiarimenti sopra detti, sarà possibile



stabilire se lo stato di fatto del SUB.10 è sanabile con conseguente cambio d'uso da posto auto coperto ad abitazione o se sia necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo del bene.

Conseguentemente sarà possibile determinare, mediante riscontro da parte dell'Ufficio Edilizia del Comune di Modena, i costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario.

Fase 2 in caso di sanatoria: Nel caso di sanatoria, l'aggiudicatario a proprie spese mediante l'ausilio del professionista tecnico, dovrà procedere a presentare una domanda di cambio d'uso, una pratica di sanatoria con pagamento della sanzione (costi, aumento del valore venale dell'immobile, oneri previsti). Per tale fase non è possibile definire preliminarmente i costi a carico dell'aggiudicatario poiché derivanti da indicazioni e stime a cura dell'Ufficio Edilizia del Comune di Modena.

Fase 2 in caso di rimessa in pristino: Nel caso non sia possibile sanare lo stato d'uso attuale del SUB.10, l'aggiudicatario dovrà procedere alla rimessa in pristino dello stato legittimo ovvero posto auto coperto. I costi stimati in tale ipotesi, necessari alla rimessa in pristino, sono quantificabili in € 25.000 indicativi.

Pertanto, allo stato attuale delle informazioni disponibili è possibile stimare i seguenti costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario, per regolarizzare le difformità nell'abitazione (SUB.14), per la regolarizzazione del garage (SUB.4), per la verifica della possibilità di sanatoria del SUB.10 e in caso di rimessa in pristino dello stato dei luoghi (SUB.10), per regolarizzare le difformità riscontrate



siano pari a complessivi € 77.000 indicativi.

I costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale e dall'eventuale progetto conseguente alle verifiche strutturali funzionali alla pratica strutturale in sanatoria ove necessarie.

- VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Ai fini della redazione della presente perizia, l'unità immobiliare pignorata (unità abitativa e locale deposito/magazzino uso cantina) viene considerata un unico lotto immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo quanto indicato dagli "usi e costumi" della Provincia di Modena oltre alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate :

- muri perimetrali esterni, per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- vani accessori...
- Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazioni occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:



		CALCOLATO DA DISEGNO CON VERIFICA DIMENSIONI SUL POSTO E IMPIEGO STATO LEGITTIMATO COMUNE			SUP. COMMERCIALE
		mq	coeff.	note	mq
SUB.14	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO+MURI	105	1	1	105,00
SUB.14	UNITA' ABITATIVA PIANO TERRA	11,2	1	1	11,20
SUB.14	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO- BALCONE	6,2	0,3	2	1,86
SUB.14	PIANO SOTTOTETTO	50,71	0,25	5	12,68
SUB.14	AREA CORTILIVA - PERTINENZA ESCLUSIVA	15	0,1	3	1,50
SUB.4	AUTORIMESSA	14	0,25	4	3,50
SUB.15	AREA URBANA	24	0,1	6	2,40
SUB.10	AREA COPERTA SUB.10 (stato legittimo= posto auto coperto)	100	15% fino a 25 mq e 5% sul restante	7	28,75
			Totale sup. commerciale (mq)		167

Note:

(1) - unità immobiliare (appartamento) parte di un edificio: superficie rilevata e considerata al 100%, altezza maggiore 1,50 m

(2) - balcone: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 30% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori

(3) - area scoperta: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 10%, fino alla superficie dell'immobile

(4) - autorimessa: pertinenza esclusiva di servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 25% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori

(5) - soffitta: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 25% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori

(6) - area urbana: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, scoperta, considerata nella misura del 10%

(7) - posto auto coperto (stato legittimo): pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, (si considera lo stato legittimato ovvero tettoia per auto aperta lateralmente), non comunicante direttamente con l'unità abitativa, considerata nella misura del 15%, fino a 25 mq e nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopra esposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.



La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il “*prezzo noto*”, ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

I semestre 2023 – Provincia Modena- Comune Modena, quartiere Modena est

Abitazioni di tipo civile – stato normale

Oscillazione del valore medio: da 1.250,00 euro/mq a 1.850,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato nella zona interessata sono prossimi al valore massimo dell'osservatorio del mercato immobiliare; alla data di redazione della presente perizia il mercato si caratterizza per la presenza di immobili facenti parte di edifici comprendenti più unità abitative (appartamenti) con caratteristiche confrontabili a quelle dell'immobile oggetto della presenta stima. L'immobile oggetto di stima si contraddistingue per il buono stato delle finiture; pertanto, si assume il valore massimo pari a €/mq 1.850,00:

€/mq 1.850,00 x 167 mq = € 308.950,00

Costi indicativi da detrarre per regolarizzazione difformità riscontrate: € 77.000

Valore di mercato al netto dei costi da sostenere: € 231.950,00



- DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopra detto in misura del 15% per assenza di garanzia per vizi occulti e in quanto immobili non oggetto di una libera trattativa di mercato.

€ 231.950,00 – 15% ≅ € 197.000,00

(eurocentonovantasettemila/00)

pari a €/mq 1.287

QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1)

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

A seguito del sopralluogo si è appurato quanto segue.

- Stato di possesso dei beni pignorati: gli immobili pignorati sono occupati dall'esecutato Sig. ***** (sub.14 e sub.4); l'immobile utilizzato impropriamente come abitazione anziché come posto auto coperto (sub.10) è attualmente occupato da parente dell'esecutato. Non risultano contratti registrati per l'occupazione di tale porzione.
- Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente si segnala quanto segue.

Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà ma tale assetto non è risultato configurarsi come un condominio né risulta esservi un amministratore di condominio.



Altresì si segnala che nell'atto di compravendita del 17/12/2012 del notaio ***** in ***** numero 2459/1382 di repertorio, fra l'esecutato ***** e ***** , viene riportato quanto segue:

*“- nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali risultano dall'art. 1117 c.c., dal regolamento di condominio e dai titoli di provenienza, ed in particolare sul cortile comune meglio nell'elaborato planimetrico del geom. ***** di ***** presentato all'UTE di Modena a corredo della variazione presentata in data 10 novembre 2006 Prot. MO0174216 n. 11350.1/2006, al foglio 129 con il mappale:*

- *436 subalterno 12 via del Tipografi n.14 p.T.: B.C.N.C. – cortile ai subalterni 4,5,10 e 11; dando atto che la parte acquirente assume oneri e diritti condominiali, accollandosi la propria quota di spese;*
- *La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza dello stato materiale e giuridico dei beni in contratto e di ben conoscere che, come specificato nel citato atto del Notaio ***** in data 7 maggio 2007 rep. N.75539/10886, nella vendita non è compresa la capacità edificatoria residua relativa all'intero complesso, di cui le unità in oggetto sono parte prevista da parte delle competenti Autorità comunali attraverso appositi strumenti urbanistici non ancora sfruttata, capacità edificatoria che è rimasta nella titolarità del dante causa dell'attuale venditore Signor ***** e che è riferita alla restante parte dello stesso complesso;”*

- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiali

che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

- A seguito del sopralluogo effettuato non risultano oneri per le spese fisse di gestione o di manutenzione (non risulta che le unità pignorate siano parte di condominio).

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 30 aprile 2025

IL C.T.U.



Ing. Elisa Martinelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

e-mail: martinelli.elisa@gmail.com – mail P.E.C. elisa.martinelli@ingpec.eu-

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al .n.ro 2964

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.ro 565

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- elaborati catastali
- visure catastali;
- pratiche edilizie

