



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°264/2022

Promosso da

PROCEDENTE Creditore: XXXXXXXX XXXXXX – Avv. XXXXXXXX
XXXXXX

Contro

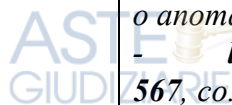
ESECUTATI: XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXX – Avv. XXXXXXXX
XXXXXX

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Umberto Ausiello, con decreto in data **14/11/2023** nominava esperto estimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data **24/11/2023** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

- **la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene ;**
- **la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie ;**
- **la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte eseguita);**



- deve acquisire, ove ritenuto necessario, in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato

- Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità;

Indichi tutti i 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 notificazione del pignoramento.

Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);

Dia indicazione dell'esistenza di eventuali comproprietari dell'immobile, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).

Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, proceda d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario ad effettuare l'accesso all'immobile, onde rispondere ai seguenti quesiti.

SEZ. II QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

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

L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei

servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALL.A alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).

L'esperto deve procedere, poi, alla **DESCRIZIONE ANALITICA** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla **sovrapposizione della planimetria** dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:

• deve predisporre apposita **planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità**, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;

• deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

• il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);

• lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);

• i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;

• la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

• determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:

i. **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985** (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);

ii. **art. 39 della legge n. 724 del 1994** (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);

iii. **art. 32 del D.L. n. 269 del 2003** convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);

• verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – **i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).**

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di **attestato di prestazione energetica** ed IN MANCANZA provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (**allo stato l'acquisizione del l'APE non è prescritta dalla normativa regionale per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento**).

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- **la valutazione del valore di mercato dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, **l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore),**

- **il valore finale del bene** (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-

descrittivo del lotto (all. A1).

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

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

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

1. **lo stato di possesso dei beni** con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)
2. l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno **a carico** dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);
3. l'esistenza di **formalità, vincoli, o oneri**, anche di natura condominiale, che saranno **cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
4. **l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori** alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

QUESITO n. 4: Nel caso d'immobile pignorato PRO QUOTA:

Nel caso in cui l'immobile si sottoposto a **pignoramento pro-quota**, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- Verifichi se è possibile disporre la **separazione in natura della**

quota pignorata (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia "comodamente" divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari;

- Proceda in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile, anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.03/06/1940, **alla stima per intero**, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

Al sottoscritto era inizialmente concesso il termine dei trenta giorni ante la prima udienza del 14/03/2024 per il deposito in Cancelleria della relazione, termine poi prorogato dal G.E in data 15/02/2024 a seguito della nuova udienza fissata per il **21/05/2024**.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio ed Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia), il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, esaminata la documentazione prodotta agli atti, eseguito il sopralluogo in data **22/02/2024** alla presenza di un incaricato dell'IGV, è in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi dei seguenti beni immobili in piena proprietà della sig.ra Xxxxxxx Xxxxx e di Xxxxxxx Xxxxx (debitori eseguiti, entrambi in regime di separazione dei beni):

LOTTO – CASTELFRANCO E. (MO)

- Villa al piano S1-T- 1-2- Part.12 - con annessa area cortiliva



esclusiva ed autorimessa al piano S01 in un fabbricato ad uso civile abitazione posto in Comune di Castelfranco Emilia (Mo), via A.Longhi n°2/4;

- Pertinenza indipendente ad uso autorimessa P.T.-Part.13;
- Terreno ad uso seminativo a contorno delle particelle 12/13

DOCUMENTAZIONE ex art.567 c.p.c.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente : *“decorso il termine di cui l'art.501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito....allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ;tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari..”*;

Sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza e a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti, ai sensi dell'art.567 c.p.c., nel momento in cui, per il bene pignorato, sono prodotti la certificazione storica ventennale del notaio in Modena dott. Giuliano Fusco e l'estratto di mappa catastale.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame del certificato storico ventennale prodotto in atti, emerge che per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione :

PER LA PROPRIETA' XXXXXXXX XXXXXX :



- Ipoteca trascritta il 17/01/2008 al n°677 per la somma di € 700.000,00 (settecentomila virgola zero zero) a favore della “BANCA CENTRO EMILIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA’COOPERATIVA” a garanzia di un mutuo concesso dall’indicato Istituto con atto del Notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXX in data 11/01/2008 rep.n°1929/1419;
- Trascrizione n°28136 del 08/08/2008 a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXX portante domanda giudiziale in data 08/08/2008 rep.n°384/2008 per dichiarazione di inefficacia dell’atto ricevuto dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 11/01/2008 di cui in precedenza;
- Trascrizione n°8568 del 10/03/2023 a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXX portante pignoramento, giusta verbale dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 31/10/2022 rep.n°6509/2022.

PER LA PROPRIETA’ XXXXXXXXXXXX XXXXXX:

- Ipoteca iscritta il 21/02/2008 al n°2256 a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A.” a garanzia di un mutuo concesso dall’indicato Istituto con atto notaio XXXXXXXXXXXX in data 01/02/2008 rep.n°2034/1501;
- Ipoteca iscritta il 23/02/2016 al n°1186 per la somma di € 530.000,00 (cinquecentotrentamila virgola zero zero) a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.” a garanzia di un mutuo concesso dall’indicato istituto con atto del notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 16/02/2016 rep.n°13910/10567;
- Trascrizione n°28136 del 08/08/2008 a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXX portante domanda giudiziale in data 08/08/2008 rep.n°384/2008 per dichiarazione di inefficacia dell’atto ricevuto dal Notaio XXXXXXXXXXXX in data 11/01/2008 di cui in precedenza;
- Trascrizione n°26361 del 18/09/2020 a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A.” portante pignoramento, giusta verbale del Tribunale di Modena in data 22/08/2020 rep. N°3195/2020;
- Trascrizione n°8568 del 10/03/2023 a favore di xxxxxxxxxxxx XXXXXX portante pignoramento, giusta verbale dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 31/10/2022 rep.n°6509/2022.
- Con atto del Notaio XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in data 11/03/2016 rep.n°14011/10637 –trascritto il 18/03/2016 al n°7419, gli immobili in oggetto sono stati costituiti in fondo patrimoniale ex art.167 e ss.cc.

DESCRIZIONE CATASTALE – QUESITO 2

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l’Agenzia del Territorio del Comune di Castelfranco Emilia (C107) – **Catasto fabbricati**



- con i seguenti dati:



- Foglio 72 Particella 12 – **Sub.7-** Via Andrea Longhi n°4 - Piano T-1°
e 2° categoria **A/7**, Classe 3,Vani 9- Rendita € 906,38- Sup. catastale
totale m²237; totale escluse aree scoperte m²237; totale intestati n°1:
XXXXXXX XXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (CE) il 26/08/1952 C.F.
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei
beni;



- Foglio 72 Particella 13 **Sub.1-** Via Andrea Longhi n°- Piano T
categoria **C/6**, Cl.6 Consistenza 22 m²- Rendita € 64,76- Sup. totale
m²25 ; totale intestati n°1:



XXXXXXX XXXXX nata a San Cipriano D'Aversa (CE) il 26/08/1952 C.F.
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei
beni;



- Foglio 72 Particella 12 - **Sub.05** - Via Andrea Longhi n°2- Piano S1,
categoria **C/6** Cl.3, Consistenza 55 m² -Rendita € 102,26- Sup.
totale catastale m²64; totale intestati n°1:

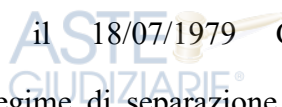


XXXXXXXXX XXXXX nato ad Aversa (CE) il 18/07/1979 C.F.
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei
beni;

- Foglio 72 Particella 12 - **Sub.06** - Via Andrea Longhi n°2- Piano S1-
T-1-2, categoria **A/7** Cl.3, Vani 11 -Rendita € 1.107,80- Sup. totale
catastale m²365; totale escluse aree scoperte m²357; totale intestati
n°1:



XXXXXXX XXXXX nato ad Aversa (CE) il 18/07/1979 C.F.
§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§ piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei
beni;



ASTE GIUDIZIARIE®

- n°1: ASTE** 

ASTE GIUDIZIARIE®

L'ubicazione
copie dell'e

T.12 : la planimetria ca

ASTE GIUDIZIARIE: sottoscala; n
vani dell'un

evio;
ASTE 

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE PARTICEL GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
enzialmente il numero



ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

Comune di Castelfranco Emilia: XXXXXXXX XXXXX

- 12

di Modena, in data **16/02/2016** Rep.n°13909/10566, trascritto a Modena il 23/02/2016 al n°4851 di R.P., la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX ha venduto alla Sig. XXXXXXXX XXXXX, la propria quota di proprietà delle porzioni immobiliari censite al NCEU ed NCT del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio n°12 Particella n°12 sub 05 e 06 e NCT Foglio 12 Partic.90.

Comune di Castelfranco Emilia: XXXXXXX XXXXX

- Con atto di compravendita a ministero Notaio XXXXXXXX Anna Maria di Modena, in data **14/12/1998** Rep.n°40445, trascritto a Modena il 09/01/1999 al n°573 del R.P., il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a San Cipriano D'Aversa (CE) il 10/07/1951 c.f. §§§§§§§§§§§§§§§§, ha acquistato i beni della descrizione catastale, con la piena proprietà della casa ad uso abitazione censita al NCEU del Comune di Castelfranco E. al foglio n°12, particella n°12 sub 5/6/7 e part.13 sub1 nonché terreno partic.90

- Con atto di compravendita a ministero Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX di Modena, in data **11/01/2008** Rep.n°1928/1418, trascritto a Modena il 17/01/2008 al n°1911 di R.P., il Sig.XXXXXXXX XXXXXXXX ha venduto alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXX, la propria quota di proprietà delle porzioni immobiliari censite al NCEU del Comune di Castelfranco Emilia al Foglio n°12 Particella n°12 sub 07 e Partic.13 sub 01.Tale atto è stato annotato di inefficacia parziale in data 30/04/2020 al n°3130;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In questo periodo le due unità immobiliari nel fabbricato in Castelfranco Emilia via A.Longhi n°2 e 4 risultano essere occupate dai due proprietari

esecutati di cui sopra.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano (vedi All."C" da pag.2 a pag.6 e pag.71):

ABITAZIONE A/7 Sub.06, posta al piano S01,Terra/Primo e Secondo, con l'altra unità immobiliare Autorimessa della stessa proprietà al piano S01 lato Sud, corte Sub.04 Benc sui lati Nord, Ovest, Sud; lato Est a confine con la particella n°12 Sub.07 altra proprietà.

AUTORIMESSA C/6 Sub.05 piano S01 con stessa proprietà (cantine) lato Sud-ovest e tramite rampa d'accesso con corte Sub.04 Benc, lato Nord.

ABITAZIONE A/7 Sub.07, posta al piano Terra/Primo e Secondo, con l'altra unità immobiliare diversa proprietà al piano Terra lato Ovest, corte Sub.04 Benc sui lati Nord, Est, Sud;.

AUTORIMESSA C/6 Partic.13 Sub.01 piano Terra con corte Sub.04 Benc, lato Nord,Ovest e Sud ed Est a confine con fossato.

CONFORMITA' EDILIZIA – QUESITO 2.1

LOTTO CASTELFRANCO EMILIA :

- Sul fabbricato oggetto di pignoramento fu rilasciata una Concessione Edilizia n°2/1998 del **19/10/1998** per lavori di *"Ripristino tipologico di fabbricato civile abitazione"* con Inizio lavori del 18/10/1999 ; con Pratica edilizia n°59/2000 del 13/03/2000 fu richiesta una Variante Sostanziale alla prima Concessione; in data 16/06/2000 vi fu un sopralluogo di verifica da parte degli organi comunali di controllo e furono rilevati abusi edilizi, pertanto fu fatta richiesta di archiviazione della pratica con sospensione dei lavori.

- Il fabbricato pignorato fu acquistato dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX il **14/12/1998**;

- Successivamente la richiedente “Impresa Edile XXXXXXXX XXXXXXXX”
faceva domanda al Comune di Castelfranco E. il 30/09/2000 prot.18067 e
successivo aggiornamento progettuale del 27/01/2001 prot.1863 per lavori
di “*Ristrutturazione edilizia di due edifici ex rurali da destinare ad uso
civile abitazione, n°2 alloggi*” ottenendo la Concessione Edilizia
n°186/2000 Prot.n°907 del **14/01/2002**, Pratica Edilizia 186c/2000. (v.All.C
da pag.37 a 44);

- Comunicazione d’inizio lavori del **24/01/2002** prot.2024 del 26/01/2002.

- A seguito di sopralluogo di verifica dei lavori da parte dei competenti
organi comunali in data 07/10/2002 venivano riscontrati presunti abusi
edilizi;

- In data **17/07/2004** viene protocollata al n°23073 la domanda di proroga
della data di fine lavori: viene concessa proroga di anni 2, con ultimazione
entro **24/01/2007**.

- Con Domanda di XXXXXXXX XXXXXXXX del 09/12/2004 prot.38819 viene
ottenuto il “*Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria*” (D.L.269 del
30/09/2003) **n°11s/2004 del 22/10/2007** sul F.72 e **map.12 sub 5/6**
(appartamento A) per difformità alla C.E. n°186/2000;(v.All.C da pag.45 a
50);

- Con Domanda di XXXXXXXX XXXXXXXX del 09/12/2004 prot.38820 viene
ottenuto il “*Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria*” (D.L.269 del
30/09/2003) **n°12s/2004 del 22/10/2007** sul F.72 e **map.12 sub 7**
(appartamento B), per difformità alla C.E. n°186/2000;(v.All.C da pag.51 a
pag.63);

- Con Domanda di XXXXXXXX XXXXXXXX del 10/12/2004 prot.39076 viene
ottenuto il “*Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria*” (D.L.269 del

30/09/2003) n°33s/2004 del 22/10/2007 sul F.72 e map.13 sub 1

(autorimessa), per difformità alla C.E. n°186/2000;(v.All.C da pag.64 a 70);

- **DIA** Denuncia d'inizio Attività di XXXXXXXX XXXXX n°288d/2008 del 29/07/2008 per "Lavori di ripristino copertura danneggiata da incendio" F.72 mapp.12.(all.C pag.73-77);

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati del fabbricato e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta alcune difformità non strutturali all'interno e difformità anche strutturali all'esterno, in particolare:

APPARTAMENTO "A" Partic.12 Sub. 06 –

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alle domande di "Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria" – n°11s/2004 – nella Tav.2 e Tav.3 -a firma Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al piano interrato non è evidenziata una porta che accede al sottoscala della cantina e la presenza di un camino; al piano terra si riscontra all'interno solo una controparete di altezza 120 cm. zona sanitari nel bagno; all'esterno invece si rilevano pensiline e tettoie in legno lungo le facciate nord e sud come evidenziato negli elaborati grafici di rilievo allegati; al piano primo si riscontra solo una parete d'arredo divisoria tra guardaroba e letto; piano sottotetto presenza di sanitari in parte di soffitta; variazioni non evidenziate anche nell'elaborato catastale) (vedi All.C da pag.3 a pag.6).

APPARTAMENTO "B" Partic.12 Sub. 07 –

Si rileva che negli elaborati grafici allegati alle domande di "Titolo Abilitativo Edilizio in sanatoria" – n°12s/2004 – nella Tav.2 e Tav.3 -a firma Geom. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, al piano terra si riscontrano all'interno la porta al vano cucina ed all'esterno pensiline e tettoie in legno lungo le

facciate nord e sud in continuità con il Sub.06, come evidenziato negli elaborati grafici di rilievo allegati (All.C pag.4/5/6); al piano primo si riscontrano le contropareti altezza cm. 120 nella zona sanitari bagni affiancati e camera da letto nello stenditoio; variazioni non evidenziate anche nell'elaborato catastale) (vedi All.C pag.5).

AUTORIMESSA – Partic.12 SUB 05- nessuna difformità

AUTORIMESSA – Partic.13 SUB 01- nessuna difformità

NCT – Partic.90 – Seminativo – Si riscontra la presenza di una piscina interrata con relativi servizi (v.foto n°10-13-67 ed All.C pag.2).

Le difformità di opere interne non strutturali potranno essere regolarizzate a cura e spese dell'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante la redazione e presentazione di pratica edilizia CILA; per le difformità esterne invece abbiamo casistiche diverse:

- pratica edilizia di SCIA in sanatoria dove le pensiline (prospetto Sud-Ovest 0,80x3,28 e n°2 sul prospetto Nord sempre aggetto 80 cm.) rientrano negli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (D.G.R. E.Romagna n°2272/2016) al punto B.1.2-b codice L1 in quanto di aggetto < 1,20 ml. e superficie < 6 m²; mentre le tettoie sul prospetto Nord rientrano al Punto B.1.1-c in quanto < di 20 m² (rilevati m²8,0), aggetto < 1,20, codice L2;
- pratica edilizia di SCIA in sanatoria con deposito strutturale per la tettoia posta sul retro prospetto Sud in quanto anche se $\leq$ di 3,0 ml.di altezza, risulta di superficie di m²43,00.
- Pratica edilizia di SCIA/P.d.C. in sanatoria, con deposito strutturale e verifica vincoli di PUG per la piscina e servizi sulla partic.90

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE- QUESITO 2

LOTTO – CASTELFRANCO EMILIA :

I beni pignorati si trovano nella periferia del centro abitato della frazione di Manzolino, Comune di Castelfranco Emilia (foto n°68-69), Via A.Longhi n°2/4, in zona agricola (All.B foto da n°10 a n°15); il fabbricato ha la caratteristica tipologica di villa indipendente: si accede all'edificio dal fronte strada, tramite un ingresso carraio, con profondità ml.6,80, eseguito con muretti e pilastri, a sostegno del cancello di ml.4,0, in muratura a faccia a vista (di cui alla concessione edilizia 186/2000) (v.foto n°12 ed All.C pag.2 e 71-72) e tramite stradello inghiaiato si accede all'ampia area cortiliva fronte Nord del fabbricato ed all'imbocco della rampa di accesso all'autorimessa interrata (v. Planimetria generale e foto n° 7/9/11/36);

Gli edifici di cui la Partic.12 e 13 sono stati interamente ricostruiti su demolizione di fabbricati rurali esistenti; le strutture portanti dell'edificio C/6-Partic.13 ad uso autorimessa sono tutte in muratura intonacata ambo le parti, con solaio di copertura in legno a due falde, travetti e perlinato, manto di copertura in tegole tipo portoghese e lattoneria preverniciata ; portone d'accesso carraio sull'intera facciata ovest (v. All.B foto n°5 e da 62 a 66).

Le strutture dell'edificio principale con due unità immobiliari, Partic.12, sono in muratura portante di blocchi termoisolanti intonacati e con inserti di pilastri di mattoni a faccia a vista in rilievo (v.All.B foto n°3-4-5) così come i parapetti della terrazza e le gelosie delle aperture al piano primo lato nord-ovest; all'interno dell'appartamento Sub 06 si è mantenuta al piano terra la tipologia a “stalla” con la ricostruzione di pilastri tondi in c.a. diam.25 (v.foto n°39/40/41) di cui n°2 proseguono al piano primo;

I solai di piano sono in prevalenza in latero-cemento; pannelli a predalles per il primo solaio al piano terra a copertura dell'interrato del sub 6, in

laterocemento per secondo solaio del sub 07 e per il terzo solaio calpestio sottotetto entrambi i sub; il secondo solaio del sub 06 sostenuto dai pilastri tondi è composto da travi e travetti in legno con interposte tavelle di laterizio, mentre i solai di copertura in legno sul lato ovest a pendenza unica (travi 12x20) ed a quattro acque per il resto del fabbricato, travi cantonili e travetti 10x20 interasse cm.70 e perlinato (foto dalla n°1 alla 9 e n°56-57-58). I canali di gronda e discendenti pluviali in lamiera preverniciata esterni alla muratura. Le facciate sono intonacate e tinteggiate. Terrazza con parapetti in mattoni a faccia a vista; (All.B foto n°1/3/4).

Sul prospetto Nord del fabbricato sono state eseguite due pensiline con sporto a sbalzo di 80 cm. alle due estremità e contigue a due tettoie di circa 8 m². in corrispondenza degli ingressi dei due appartamenti, con strutture in legno appoggiate a pilastri in legno dim.16x16 cm.: in particolare le pensiline hanno i travetti incastrati nel cordolo di solaio, mentre le tettoie hanno i travetti in incastro ed appoggio a travi e pilastri in legno e perlinato di finitura con tegole tipo portoghesi e lattoneria.

Sul prospetto Sud del fabbricato, abbiamo una pensilina sul lato sud-ovest di sporto 80 cm. e lunghezza ml.3,28 con travetti in legno incastrati; porticato per un fronte di circa ml.16,14 con travi in appoggio su pilastri in legno 20x20 e perlinato portante il manto in tegole portoghesi e lattoneria. (vedi All.C pag.4 P.T. e All.B foto da 1 a 10);

Unità immobiliare A/7 P.12- sub 6: Vi si accede dall'area cortiliva fronte stradello; l'unità si sviluppa dal piano interrato al piano terra (tramite scala rettilinea in c.a. rivestita in marmo), al piano primo tramite una scala interna elicoidale in acciaio con gradini rivestiti in legno (foto.n°47 e 48); dal piano primo si accede al secondo, sottotetto, tramite scala quadra a chiocciola con



struttura in acciaio.

La villa è suddivisa al piano interrato con una cantina altezza ml.2,50, comunicante con l'autorimessa, piano terra (altezza interna ml.2,80) con ingresso direttamente nell'ampio soggiorno (foto n°39-41-42) da cui si accede alla zona pranzo (v.foto n°40), alla cucina (foto n°41,43-44) e scala per il piano primo; dal vano pranzo possiamo accedere al bagno di servizio (foto n°45) ed al portico coperto angolo nord-ovest (foto n°6); dalla cucina si accede al vano lavanderia (foto n°46) che comunica tramite scala alla cantina interrata (foto n°59-60) ed al porticato esterno. Sempre dalla scala interna posta nel soggiorno si accede al piano primo, costituito da una parte centrale ad altezza interna ml.2,80 composta da letto con bagno e guardaroba ad uso esclusivo (foto n°49-50-51) ed accesso al terrazzo a -42 cm, dal disimpegno si accede allo stenditoio, bagno di piano (foto n°54-55), ripostiglio con scala a chiocciola per il sottotetto ed al vano letto ad ovest a quota - 42 cm. dal piano, con altezza in gronda di 2,85 ed in colmo 4,30 ml.al perlinato (foto n°52-53 e vedi planimetrie All.C pag.3/4/5/6). Il sottotetto è suddiviso in una parte non accessibile e parte accessibile di due vani a soffitta, di cui uno attrezzato con sanitari.

La porta d'ingresso è in legno e vetro con portoncino esterno in legno. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti. L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia su tutti i piani e protetto e sezionato da interruttori differenziali.

Per i rivestimenti: nella cucina al piano terra non vi è un rivestimento in piastrelle ceramiche (foto n°43 e 44); Il bagno di servizio al piano terra (foto n°45) con wc, bidet e lavabo ha le pareti rivestite di materiale ceramico 33x44 posate orizzontali all'altezza di ml.2,00; le pareti del bagno in camera



del piano primo, con vasca, lavabi, w.c. e bidet sospesi (foto n°49-50) sono rivestite con materiale 30x40 verticale ed altezza ml.1,20 con cornice.

L'altro bagno al primo piano (foto n°54-55) con piatto e box doccia ,w.c.,bidet a pavimento e lavabo, ha le pareti rivestite con materiale posato verticale, altezza ml.1,50 e cornice.

Per i pavimenti: piano interrato cantina in ceramica 15x30 posa a lisca; il piano terra ha una parte in listoni di legno rovere per il pranzo/soggiorno, ceramica 30x60 sfalsata a correre per la cucina e lav., ceramica 50x50 nel bagno di servizio; piano primo tutte le camere, disimpegno e stenditoio listoni di 12 cm.legno rovere in diagonale; per bagni ceramica 50x50.

Il pavimento al piano secondo sottotetto è in materiale ceramico 15x30 posato a lisca.

All'esterno tutti i marciapiedi ed il portico sono pavimentati in ceramica mentre gran parte dell'area cortiliva è pavimentata in autobloccanti in cemento del tipo a cubetti.

Le porte interne sono del tipo in legno massello e maniglie in alluminio ad esclusione delle porte REI di accesso all'autorimessa al piano interrato.

I serramenti esterni sono in legno spess.65 con vetrocamera e dotati di zanzariere;(v. foto n° 33) oscuri esterni in legno massello a doghe verticali tipo a persiana cieca, con battuta sul bancale in marmo.

Il riscaldamento è a pavimento al piano terra e primo, con termoarredi nei bagni e termosifoni in ghisa nel sottotetto; l'impianto è autonomo con caldaia alimentata a gas .

Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi

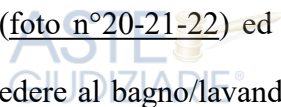


buono.

Unità immobiliare C/6 autorimessa P.12-Sub 5: di pertinenza si trova al piano interrato, vi si accede dall'area cortiliva con rampa in cemento (foto n°36) e tramite portone basculante motorizzato a fondo rampa. Dall'autorimessa si accede al vano cantina Sub.6 tramite porta in acciaio REI. Il pavimento è in battuto di cemento, con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate colore bianco; l'impianto elettrico d'illuminazione è sottotraccia (All.B foto n°37-38).



Unità immobiliare A/7 P.12-sub 7: Vi si accede dall'area cortiliva fronte stradello; l'unità si sviluppa dal piano terra al piano primo tramite una scala interna in cemento armato con gradini rivestiti in marmo tipo onice (foto n°17 e 24); dal piano primo si accede al secondo, sottotetto, tramite scala quadra a chiocciola con struttura in acciaio.



L'appartamento è suddiviso al piano terra (altezza interna ml.2,80) con ingresso direttamente nell'ampio soggiorno (foto n°16) da cui si accede alla cucina (foto n°18-19), al bagno con disimpegno (foto n°20-21-22) ed alla scala per il piano primo; dal cucina possiamo accedere al bagno/lavanderia di servizio (foto n°23) ed al porticato esterno. Sempre dalla scala interna posta nel soggiorno si accede al piano primo, di altezza interna ml.2,80, costituito di n° 3 camere da letto e n°2 bagni, di cui uno ad uso esclusivo (foto dalla n°26 alla 31) n°2 ripostigli di cui uno con scala a chiocciola per il sottotetto. Il sottotetto è suddiviso in una parte non accessibile e parte accessibile di due vani a soffitta.



La porta d'ingresso è in legno e vetro con portoncino esterno in legno. All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti.

L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia su tutti i piani e



proteetto e sezionato da interruttori differenziali.

Per i rivestimenti: nella cucina al piano terra vi è un rivestimento in piastrelle ceramiche (foto n°18) per la sola striscia h=100 del piano di lavoro cucina; Il bagno/lavanderia di servizio al piano terra con lavatoio e lavatrice non ha le pareti rivestite di materiale ceramico, mentre il bagno con antibagno (doccia 150x90, wc, bidet e lavabo-mobile) ha rivestito le pareti h=1,20 ml. con materiale 30x60 posate orizzontali, box doccia all'altezza di ml.2,40; le pareti del bagno in camera del piano primo, (con vasca, lavabo-mobile, w.c. e bidet sospesi (foto n°27) sono rivestite con materiale 30x60 verticale ed altezza ml.1,20.

L'altro bagno al primo piano (foto n°29) con piatto e box doccia ,w.c.,bidet e lavabo/mobile, ha le pareti rivestite con materiale 20x20 posato in squadro, altezza ml.1,20 con cornici.

Per i pavimenti: il piano terra per il pranzo/soggiorno, cucina e lavanderia è in marmo tipo onice; nel bagno ceramica 30x60; piano primo tutte le camere e disimpegno listoni di 12 cm. legno rovere in diagonale; per bagni ceramica 30x60 e 20x20.

Il pavimento al piano secondo sottotetto è in materiale ceramico 15x30 posato a lisca.

All'esterno tutti i marciapiedi ed il portico sono pavimentati in ceramica mentre gran parte dell'area cortiliva è pavimentata in autobloccanti in cemento del tipo a cubetti.

Le porte interne sono del tipo in legno massello e maniglie in alluminio.

I serramenti esterni sono in legno spess.65 con vetrocamera e dotati di zanzariere; oscuri esterni in legno massello a doghe verticali tipo a persiana cieca, con battuta sul bancale in marmo.

Il riscaldamento è a pavimento al piano terra e primo, con termoarredi nei bagni e termosifoni in ghisa nel sottotetto; l'impianto è autonomo con caldaia alimentata a gas. E' presente anche un impianto di climatizzazione con elementi a split nei vari ambienti del al piano terra e primo.

Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono.

Unità immobiliare C/6 autorimessa Particella 13 - Sub 1: di pertinenza si trova isolata all'esterno a circa ml.9,00 dal fabbricato principale, vi si accede direttamente dall'area cortiliva (foto n°62) e tramite portone basculante motorizzato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in battuto di cemento; la copertura a due acque è composta da travetti e trave di colmo con perlinato in legno; manto di copertura in coppi. L'impianto elettrico d'illuminazione è esterno (All.B foto da n°63-66).

SERVITU'

Il bene pignorato non è gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – QUESITO 3

Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

PIGNORAMENTO PRO QUOTA – QUESITO 4

Il compendio di pignoramento è divisibile, pertanto la stima sarà per subalterni di proprietà con le quote di 1/1.

SUPERFICI COMMERCIALI – QUESITO 2.1

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate direttamente o dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la

consuetudine locale, (che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne e di ½ dei balconi e terrazzi, 60% autorimesse collegate ai vani principali, ½ delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari, 2-10% area cortiliva) sono così suddivise: (vedi anche i rilievi All.C da pag.2 a pag.6):

-A/7 (P.12 sub 6): interrato $m^2 63,40/2=31,70$ + piano terra $m^2 177,00$ + Piano primo $m^2 167,30$ + Piano secondo sottotetto (35% non access./75% access.) $m^2 61,85$; Area tettoie esterne $m^2 30 \times 35\% = m^2 10,50$ + Area cortiliva di risulta dal costruito (partic.12 $m^2 1849,00$ in comune a tutti i Sub) di circa $m^2 1.470,00 \times 5\% \times 50\% = m^2 36,75$

totale arr.

Sc.= $m^2 485,00$

-Autorimessa C/6 (Partic.12 sub 5): $m^2 63,30$ considerata al 60% in quanto collegate ai vani principali: arr.

Sc.= $m^2 38,00$

-A/7 (P.12 sub 7): piano terra $m^2 113,06$ + Piano primo $m^2 113,14$ + Piano secondo sottotetto (35% non access./75% access.) $m^2 61,60$; Area tettoie esterne $m^2 30 \times 35\% = m^2 10,50$ + Area cortiliva di risulta dal costruito (partic.12 $m^2 1849,00$ in comune a tutti i Sub) di circa $m^2 1.470,00 \times 5\% \times 50\% = m^2 36,75$

Totale arr.

Sc.= $m^2 335,00$

-Autorimessa C/6 (Partic.13 sub 1): $m^2 26,00$ considerata al 60%:

Sc.= $m^2 16,00$

La superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare di cui si tratta risulta **$m^2 874,00$** .

- NTC : F.72 partic.90 di $m^2 4.126,00$ – Provincia di Modena, regione agraria 6, seminativo.

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI – QUESITO 2.1

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per comparazione, che permette di calcolare il prezzo a cui il bene potrebbe essere venduto.

Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati venduti in un recente intervallo di tempo. Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data **22/02/2024**, considerando lo stato di conservazione degli immobili oggetto di stima, del grado di finiture e della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerando che la superficie commerciale degli immobili, calcolata precedentemente, è di :

LOTTO PARTICELLA 12 Sub.05-06 e NCT Particella 90:

- Unità immobiliare indipendente con piano interrato, terra, primo e secondo, con autorimessa al piano S01:

a) **STIMA $V_c = m^2 523 \times \text{€}/m^2 1.250,00 = \text{€ } 653.750,00$**

- Provincia di Modena, regione agraria 6, seminativo m²4.126,0

b) **STIMA $V_c = m^2 4.126 \times \text{€}/m^2 2,50 = \text{€ } 10.315,00$**

VALORE TOTALE DI STIMA BENI XXXXXXXX XXXXX:

€ 664.065,00

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

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

c) $\text{€ } 653.750,00 \times -4\%, \quad = \text{€ } - 26.150,00$

- Deduzione del 3,0% per consentire all'assegnatario di far fronte alle

spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

d) € 664.065,00 x -3,0% = € - 19.922,00

TOTALE VALORE ASTA (a+b+c+d) = € 617.993,00

LOTTO PARTICELLA 12 SUB 05-06 – N.T.C.PARTICELLA 90

PREZZO BASE D'ASTA

La porzione di villa indipendente P.S01/T/1/2, con Autorimessa P.S01 e con terreno sul perimetro circostante, posto Comune di Castelfranco Emilia Via A. Longhi n°2 catastalmente distinta al foglio 72 particella 12 sub 5-6 e foglio 72 particella 90 NCT, attualmente occupata dall'esecutato e pignorata con esecuzione Immobiliare n°264/2022 del Tribunale di Modena promossa contro il Sig. XXXXXXXX XXXXX ha un valore a base d'asta per arrotondamento :

= € 618.000,00 (diconsi seicentodiciottomila euro/00)

LOTTO PARTICELLA 12 Sub.07 e PARTICELLA 13 Sub 01 :

- Unità immobiliare indipendente con piano, terra, primo e secondo, con autorimessa esterna piano terra:

a) **STIMA** $V_c = m^2 351 \times \text{€/m}^2 1.200,00 = \text{€ } 421.200,00$

VALORE TOTALE DI STIMA BENI XXXXXXXX XXXXX :

€ 421.200,00

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

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita

all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

b) € 421.200,00 x -4% = € - 16.848,00

- Deduzione del -3% per consentire all'assegnatario di far fronte alle spese ed agli oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica:

c) € 421.200,00 x -3,0% = € - 12.636,00

TOTALE VALORE ASTA (a+b+c)	= € 391.716,00
-----------------------------------	-----------------------

- **LOTTO PARTICELLA 12 Sub.07 e PARTICELLA 13 Sub 01 :**

PREZZO BASE D'ASTA

La porzione di villa indipendente P.T/1/2, con Autorimessa esterna P.T., posto Comune di Castelfranco Emilia Via A. Longhi n°4 catastalmente distinta al foglio 72 particella 12 sub 7 e particella 13 sub 01, attualmente occupata dall'esecutata e pignorata con esecuzione Immobiliare n°264/2022 del Tribunale di Modena promossa contro la Sig.ra XXXXXXXX XXXXX ha un valore a base d'asta per arrotondamento:

= € 392.000,00 (diconsi trecentonovantaduemilaeuro/00).
--

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE A

BASE D'ASTA

FOGLIO 72 PARTICELLE 12 Sub 05-06-07 – PART.13 SUB.01-NCT - PART.90:

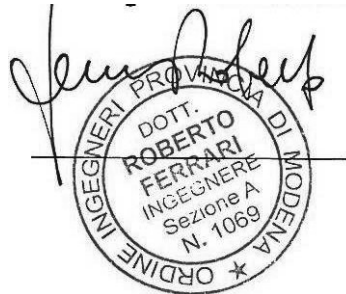
€ 1.010.000,00 (diconsi unmilionediecimilaeuro/00)

Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per

qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami.

Modena, 29/04/2024

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari



IN ALLEGATO ALLA PRESENTE :

- Allegato A
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Disegni Tecnici- Catasto-