

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:

[REDACTED]

Contro

ESECUTATI:

[REDACTED]

**3° INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA PER INCARICO DI
STIMA DEPOSITATA IN DATA 04/05/2024 ED
INTEGRAZIONI DEPOSITATE IN DATA 02/05/2025 e
10/06/2025**

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 quesiti posti :

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**.

In data **04/05/2024** veniva depositata la perizia per incarico di stima con relativi allegati "A", "B Documentazione fotografica", "C Disegni e catastali".

A seguito dell'udienza del **02/08/2024**, il Giudice dell'Esecuzione chiedeva integrazione alla relazione di stima, ponendo quesiti a cui si è data risposta con integrazione di perizia depositata in data **02/05/2025**.

Tenuto conto del verbale di udienza del 19/05/2025 in cui il G.E. dichiara:

PQM

DICHIARA improcedibile la procedura in intestazione, limitatamente ai beni di proprietà di [REDACTED] censiti al NCEU del Comune di Castelfranco Emilia al **foglio 72, mapp. 12, sub 6**;

ORDINA la cancellazione del pignoramento trascritto il 10 marzo 2023 ai nn. 11554/8568 limitatamente ai beni immobili di cui al punto precedente;

FISSA udienza il 12.06.2025, ore 7.00 per la decisione sull'istanza di sospensione della procedura a seguito di opposizione ex art. 615, 2° comma, c.p.c. e/o l'eventuale prosecuzione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

In data **10/06/2025** veniva depositata una ulteriore integrazione di **RETTIFICA** di quanto stimato nell'integrazione di perizia depositata in data 02/05/2025, in merito al valore del LOTTO n°1 di [REDACTED] prop. quota 1/1, tenuto conto del sequestro preventivo sulla Part.n°12 Sub 6, di cui sopra.

In data **25/10/2025** il G.E. fissava udienza per il **23/12/2025** e richiedeva allo stimatore un ulteriore aggiornamento della relazione di stima dei beni del Lotto 1

ASSEGNA allo stimatore termine sino a 30 gg. prima dell'udienza per il deposito di ulteriore aggiornamento della relazione di stima che precisi il valore da assegnare ai beni, già inclusi nel lotto 1, in relazione ai quali non è stata dichiarata la improcedibilità dell'esecuzione;

In relazione ai quali non è stata dichiarata la improcedibilità dell'esecuzione.

Tali beni del Lotto 1 sono:

LOTTO N°1 : [REDACTED] prop. quota 1/1

- AUTORIMESSA :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;

Catasto Terreni - con i seguenti dati:

- TERRENO :Foglio 72 Particella 90 – seminativo Classe 3 – Reddito Domenicale € 30,23 – Reddito Agrario € 34,09 -Sup. totale catastale m² 4.126;

Come evidenziato nell'integrazione di perizia del 02/05/2025 questo terreno è a contorno alla Particella n°12 e corrisponde in parte ad area cortiliva e di accesso alle proprietà, stante il "*diritto perpetuo di passaggio pedonale e carrabile*" alle unità come da Atto Notaio Manfredini del 11/01/2008;

Su altra parte a verde della Particella n°90, lato Ovest, in data 16/02/2016 con prot.gen.11029 del 19/02/2016 veniva presentata al Comune di Castelfranco una SCIA prot.17H/2016, a nome di [REDACTED]

[REDACTED] per l'esecuzione di una piscina interrata a firma del tecnico Geom. Cremonini; pratica successivamente sospesa in data 15/03/2016 prot.16689 in quanto l'Ufficio preposto constatò da foto aeree che la piscina era stata già realizzata ed altresì sempre in tale data [REDACTED] ha venduto le sue quote di proprietà dei Mappali n°12 e 90 a [REDACTED]

A seguito della sospensione di cui sopra, in data 17/05/2016 veniva presentata SCIA in Sanatoria n°73H/2016 con prot.gen.n°29085, a nome [REDACTED] e sempre a firma del tecnico Geom. Cremonini per la "*Costruzione di piscina interrata ad uso privato*"; a seguito di una prima sospensione del 08/06/2016 per acquisire documentazione integrativa (depositata il 06/07/2016) e della delibera della "*Commissione Provinciale Determinazione Valori Costruzioni Abusive*" della Provincia di Modena che stimava un aumento di valore venale

dell'immobile, comunicava alla proprietà in data 14/07/2016 che la sanzione amministrativa era di € 806,78, a fronte del pagamento iniziale di € 500,00 (vedi All.1); in data 03/08/2016 veniva versata l'integrazione di € 306,78, rendendo così esecutiva la SCIA in sanatoria.(vedi planimetria All.2).



Negli anni successivi fu poi edificata la zona spogliatoi e servizi di cui



foto n°2

non risulta autorizzazione agli atti comunali (vedi foto 2); la stima pertanto si riferirà alla sola piscina interrata autorizzata, con esclusione del manufatto pertinenziale, soggetto ad eventuale successiva valutazione autorizzativa ai sensi dell'All.L del Regolamento Urbanistico Edilizio nell'ambito rurale in aree non assoggettate a Tutela paesaggistica, e del Capo 4.5 del Regolamento stesso per gli ambiti del territorio rurale con svolgimento di funzioni extra-agricole.

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI

SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO N°1:

-Autorimessa C/6 (Partic.12 sub 5): Sc.= m² 38,00

a) STIMA Vc= m²38 x €/m² 1.250,00 = € 47.500,00

- Terreno: F.72 partic.90 di m² 4.126,00 (di cui m²126 a piscina)

- Provincia di Modena, regione agraria 6, Terreno seminativo m²4.000

b) STIMA Vc= m²4.000 x €/m² 2,50 = € 10.000,00

Piscina su terreno Partic.90:valore di mercato

c) STIMA Vc= € 100.000,00

<u>VALORE TOTALE DI STIMA BENI</u>	<u>LOTTO</u>
<u>N°1 (con esclusione del sub 6 della Particella12):</u>	<u>€ 157.500,00</u>

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

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

e) € 157.500,00 x -4%, = € - 6.300,00

TOTALE VALORE ASTA (a+b+c+d) = € 151.200,00

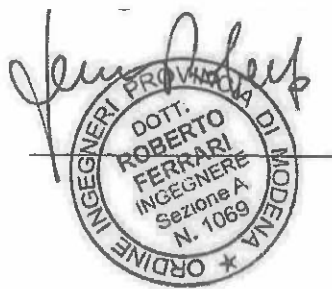
Per arrotondamento: **VALORE BASE ASTA LOTTO 1**

= € 151.000,00 (diconsi centocinquantunomilaeuro/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, 12/12/2025

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari



-Allegato 1 e 2