

**TRIBUNALE DI MODENA**

**Esecuzione Immobiliare n. 270/2021 RGE**

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

\*\*\*\*\*

**Fino 1 Securitisation s.r.l.**

(Avv. Maria Gualdi)

**Sigg.ri ..... - Esecutati**

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**INCARICO**

Il Giudice dell'Esecuzione con Provvedimento in data 20.03.2022 e successivo giuramento ed accettazione dell'incarico del 26.03.2022, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Gabriele Masi, con studio in Modena (MO), Via Imola n. 90, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 2) *Una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

*In quest'ultimo caso specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923 co. 3 C.C.*

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

*In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.*

*I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione.*

- 4) 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di Condonò, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di Condonò che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

- 8) *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo livello e uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;*
- 9) *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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

*Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

*Con la precisazione che:*

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;*
- nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione.*
- nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; A,*

*B, C etc.), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.*

Premessa:

Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata idonea.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia e presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, lo scrivente, in data 18.05.2022, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di effettuare accertamenti e misurazioni di rito.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO "1"**

In risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice:

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Oggetto della presente relazione è un appartamento di civile abitazione con autorimessa pertinenziale posti nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Confalonieri n. 52.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite all'Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia (MO), beni intestati

a:

1. ....;
2. ....;
3. ....;

#### **CATASTO FABBRICATI DI MODENA COMUNE CENSUARIO DI CASTELFRANCO EMILIA**

- Foglio 110, Particella 50, Subalterno 5, Via Federico Confalonieri n. 52, Piano 1, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4.5 vani, Superficie Catastale mq. 80, Rendita Catastale €. 313,75 ( appartamento );

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

- Foglio 110, Particella 50, Subalterno 2, Via Federico Confalonieri , Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 40 mq., Superficie Catastale mq. 44, Rendita Catastale €. 74,37 ( autorimessa).

## **2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Porzione immobiliare ad uso abitazione civile con accesso indipendente ed autorimessa pertinenziale , posti nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo Via Federico Confalonieri n. 52, nei confini quanto all'appartamento con area cortiliva condominiale a sbalzo su tre lati, l'autorimessa con area cortiliva condominiale su due lati e ragioni subalterno 5.

### **PROVENIENZA**

Quelli citati nella relazione notarile allegata agli atti.

Si segnala annotamento nn. 49771/6930 del 15.10.2019 derivante da inefficacia totale del 19.06.2017 Numero di repertorio 1049/2017 Tribunale Sede Modena; nel quadro “ d “ si : si richiede l'annotazione della sentenza definitiva del Tribunale di Modena n. 1049/2017 pubblicata il 19.06.2017 che, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. 1144/2012 RG, ha dichiarato la simulazione assoluta e quindi la inefficacia dei contratti di compravendita a ministero Notaio Manfredini del 08.11.2011 Rep. 7893 Racc. 5859, trascritto il 10.11.2011 al n. 29345 part. ; del 08.11.2011 Rep. 7894 Racc. 5860, trascritto il 10.11.2011 al n. 29346 part. del 25.11.2011 Rep. 7959 Racc. 5908, trascritto il 25.11.2011 al n. 31034 part..

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

### **PATTI E SERVITÙ**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza.

## **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

Le unità immobiliari in oggetto sono

[REDACTED]

REGIME PATRIMONIALE

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

#### 4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- ISCRIZIONE n. 52887/10603 del 23.12.2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20.12.2011 Numero di repertorio 3371/2011 Emesso dal Tribunale di Modena. A favore di UNICREDIT SPA sede Roma Codice Fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto Avv. Antonio Formaro Bologna Via De' Poeti 1/7. Contro .....
- ISCRIZIONE N. 2766/341 del 18.01.2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12.01.2012 Numero di repertorio 153 emessa dal Tribunale di Modena. A favore di BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA Sede Modena Codice Fiscale 01153230360 Domicilio Ipotecario eletto Viale Martiri della Libertà n. 18 Modena. Contro .....
- TRASCRIZIONE N. 9957/7061 del 09.03.2012 Domanda Giudiziale derivante da accertamento simulazione atti del 02.03.2012 numero di repertorio 1114/12 emesso dal Giudice Unico Tribunale di Modena. A favore di Unicredit Spa sede Roma Codice Fiscale 00348170101. Contro .....
- TRASCRIZIONE N. 47979/34479 del 18.12.2012 Domanda Giudiziale derivante da accertamento simulazione atti del 16.11.2012 numero di repertorio 1144/2012 emesso dal Tribunale di Modena. A favore di Cassa di Risparmio di Ferrara Spa sede a Ferrara Codice fiscale 01208710382. Contro .....
- ISCRIZIONE N. 41766/7293 del 13.09.2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03.05.2012 numero di repertorio Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) - [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

1493/2012 emesso dal Tribunale di Modena. A favore di Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara Spa sede Roma Codice Fiscale 13613381006 domicilio ipotecario eletto Avv. Augusto Bonazzi . Contro.....

- TRASCRIZIONE N. 44064/31047 del 04.08.2021 verbale di pignoramento immobili del 13.07.2021 Numero di repertorio 3220 notificato dall'Uff. Giudiziario Tribunale di Modena. A favore di AQUI SPV s.r.l. sede a Conegliano (TV) codice fiscale 04954010262. Contro..
- TRASCRIZIONE N. 45195/31760 del 06.08.2021 verbale di pignoramento immobili del 23.06.2021 Numero di repertorio 2719/2021 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Modena . A favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. sede Milano Codice Fiscale 09966380967. Contro .....

Al quadro D si precisa : .....

#### **PASSIVITA' SPESE CONDOMINIALI**

Come da comunicazione verbale [REDACTED] il condominio è gestito in autonomia dai condomini, in quanto le uniche spese in comune sono la luce dell'area cortiliva e lo spurgo delle fosse biologiche.

Non risultano spese straordinarie deliberate.

#### **5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA**

In seguito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Castelfranco Emilia (MO), risulta che il fabbricato di cui le porzioni fanno parte è stato edificato in forza di licenza edilizia prot. n. 3898 Reg. n. 60 del 03.06.1965 e relativa abitabilità prot. n. 4447/1966 del 14.09.1967. Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività prot. n. 301 D/2001 del 24.12.2001 prot. n. 26767 per modifiche interne e successiva variante del 21.09.2004 prot. n. 29685.

#### **6. OPERE ABUSIVE**

L'immobile nella sua composizione è conforme agli elaborati grafici di cui ai protocolli precedentemente menzionati, con l'esclusione dell'autorimessa al piano terra ove è stata elevata una parete in laterizio forato intonacata e l'ambiente adibito a "lavanderia/tavernetta".

Trattandosi di opere “non sanabili” dovrà essere ripristinata la destinazione d’uso originaria di “ autorimessa” mediante la demolizione delle parete di laterizio.

#### **7. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

#### **8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.**

Come anticipato, il fabbricato condominiale risulta autogestito.

Non si sono rilevate condizioni precarie che giustificino immediate spese comuni da sostenere, il fabbricato, complessivamente, si dimostra in discreto stato di manutenzione e conservazione.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Castelfranco Emilia, frazione Piumazzo Via Confalonieri n. 52.

Il fabbricato è stato edificato nella metà degli anni sessanta ed ha struttura portante in muratura intonacata, struttura orizzontale latero cementizia e struttura di copertura latero cementizia con sovrastante manto di tegole.

L’abitazione ha accesso autonomo dall’area cortiliva condominiale.

##### **a) Autorimessa**

L’autorimessa di pertinenza, posta a piano terra, è accessibile esternamente dall’area condominiale.

Il portone carrabile è in legno con apertura ad ante. Ad oggi l’autorimessa è adibita a lavanderia/tavernetta. Come menzionato in precedenza dovrà essere ripristinato lo stato legittimato.

Il garage presenta pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di conservazione.

L’altezza interna, desunta dalla planimetria catastale è di 215 cm.

##### **b) Abitazione.**

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo ed ha accesso da scala interna indipendente ed è composto da ampia cucina, balcone, disimpegno, due camere, bagno ed altro balcone prospiciente la Via Confalonieri.

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive .

Nel dettaglio si notano:

- Porta di ingresso del tipo blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitto intonacato;
- Pavimenti in monocottura ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;
- Infissi in legno con vetro termoisolante e avvolgibili in pvc;
- Porte interne del tipo tamburato tinto ciliegio;
- Sanitari in porcellana vetrificata ;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti in ghisa.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%
- Balcone 50%
- Autorimessa 50%

Appartamento p.1° mq. comm. 80.00	MQ. 80.00
Balconi mq. comm. 2.90 (mq. 5.80x50%= mq. 2.90)	MQ. 2.90
Autorimessa mq. comm. 22.00 (mq. 44.00x50%= mq. 22.00)	MQ. 22.00

**Totale superficie commerciale**

**MQ. 104.90**

**STIMA**

La valutazione finale dell'immobile ( Valore di Mercato) è da considerarsi a corpo e non a misura , tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà e dello stato di conservazione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione, stimati a corpo, nello stato di fatto e di diritto cui attualmente si trovano.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.), per immobili simili ubicati nel Comune di Castelfranco Emilia frazione Piumazzo e con stato di conservazione normale, risultano per le abitazioni da un minimo di €. 1.100,00/mq ad un massimo di €. 1.650,00.

**Piena proprietà, relativa ad immobile ad uso abitazione civile con autorimessa, posti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo Via Confalonieri n. 52:**

- Appartamento ed autorimessa €. 136.000,00
  - A detrarre spesa per rimessa in pristino autorimessa €. 1.000,00
- Totale €. 135.000,00

**VALORE DI STIMA €. 135.000,00 ( centotrentacinquemila/00).**

%%%%%%%%%

## LOTTO “2”

### **1.IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Oggetto della presente relazione è un fabbricato di civile abitazione con laboratorio in corpo staccato posti nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Saffi n. 10-12. Si precisa che l’autorimessa pertinenziale è stata demolita senza le previste autorizzazioni amministrative ed è pertanto priva di valore commerciale.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite all’Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia (MO), beni intestati

a:

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

1. ....
2. ....

**CATASTO FABBRICATI DI MODENA COMUNE CENSUARIO DI  
CASTELFRANCO EMILIA**

- Foglio 101, Particella 207, Subalterno 3, Via Aurelio Saffi n. 12, Piano T-1-2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale mq. 144, Rendita Catastale €. 433,82 ( appartamento );
- Foglio 101, Particella 207, Subalterno 2, Via Aurelio Saffi n. 12 , Piano T, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 14 mq., Superficie Catastale mq. 14, Rendita Catastale €. 41,21 ( autorimessa);
- Foglio 101, Particella 207, Subalterno 1, B.C.N.C;
- Foglio 101, Particella 186, Subalterno 6, Via Aurelio Saffi n. 10 , Piano T, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza 79 mq., Superficie Catastale mq. 80, Rendita Catastale €. 273,36 ( laboratorio);
- Foglio 101, Particella 186, Subalterno 4, B.C.N.C. area esclusiva al sub. 6 di mq. 46 .

**2.SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Porzione immobiliare ad uso abitazione civile con accesso indipendente e laboratorio in corpo staccato, posti nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo Via Aurelio Saffi nn. 10-12, nei confini con Via Saffi, ragioni particella 499.

**PROVENIENZA**

Quelli citati nella relazione notarile allegata agli atti.

Si segnala annotamento nn. 49772/6931 del 15.10.2019 derivante da inefficacia totale del 19.06.2017 Numero di repertorio 1049/2017 Tribunale Sede Modena; nel quadro “ d “ si : si richiede l’annotazione della sentenza definitiva del Tribunale di Modena n. 1049/2017 pubblicata il 19.06.2017 che, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. 1144/2012 RG, ha dichiarato la simulazione assoluta e quindi la inefficacia dei contratti di compravendita a ministero Notaio Manfredini del 08.11.2011 Rep. 7893 Racc. 5859, trascritto il 10.11.2011 al n. 29345 part. ; del 08.11.2011 Rep. 7894 Racc. 5860,

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

trascritto il 10.11.2011 al n. 29346 part. del 25.11.2011 Rep. 7959  
Racc. 5908, trascritto il 25.11.2011 al n. 31034 part..

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su  
parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di  
Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

#### PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel  
suddetto Atto di provenienza.

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Le unità immobiliari in oggetto sono attualmente occupate dagli  
esecutati.



#### REGIME PATRIMONIALE

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

### **4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- ISCRIZIONE n. 52887/10603 del 23.12.2011 ipoteca giudiziale  
derivante da decreto ingiuntivo del 20.12.2011 Numero di repertorio  
3371/2011 Emesso dal Tribunale di Modena. A favore di UNICREDIT  
SPA sede Roma Codice Fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario  
eletto Avv. Antonio Formaro Bologna Via De' Poeti 1/7. Contro .....
- ISCRIZIONE N. 2766/341 del 18.01.2012 ipoteca giudiziale derivante  
da decreto ingiuntivo del 12.01.2012 Numero di repertorio 153  
emessa dal Tribunale di Modena. A favore di BANCA POPOLARE  
DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA Sede Modena  
Codice Fiscale 01153230360 Domicilio Ipotecario eletto Viale Martiri  
della Libertà n. 18 Modena. Contro .....
- TRASCRIZIONE N. 9957/7061 del 09.03.2012 Domanda Giudiziale  
derivante da accertamento simulazione atti del 02.03.2012 numero di  
repertorio 1114/12 emesso dal Giudice Unico Tribunale di Modena . A  
Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – gabriele.masi@geopec.it

favore di Unicredit Spa sede Roma Codice Fiscale 00348170101.  
Contro .....

- TRASCRIZIONE N. 47979/34479 del 18.12.2012 Domanda Giudiziale derivante da accertamento simulazione atti del 16.11.2012 numero di repertorio 1144/2012 emesso dal Tribunale di Modena. A favore di Cassa di Risparmio di Ferrara Spa sede a Ferrara Codice fiscale 01208710382. Contro.....
- ISCRIZIONE N. 41766/7293 del 13.09.2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03.05.2012 numero di repertorio 1493/2012 emesso dal Tribunale di Modena. A favore di Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara Spa sede Roma Codice Fiscale 13613381006 domicilio ipotecario eletto Avv. Augusto Bonazzi . Contro .....
- TRASCRIZIONE N. 44064/31047 del 04.08.2021 verbale di pignoramento immobili del 13.07.2021 Numero di repertorio 3220 notificato dall'Uff. Giudiziario Tribunale di Modena. A favore di AQU SPV s.r.l. sede a Conegliano (TV) codice fiscale 04954010262. Contro..
- TRASCRIZIONE N. 45195/31760 del 06.08.2021 verbale di pignoramento immobili del 23.06.2021 Numero di repertorio 2719/2021 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Modena . A favore di Fino 1 Securitisation s.r.l. sede Milano Codice Fiscale 09966380967.  
Contro .....

Al quadro D si precisa : .....

#### **PASSIVITA' SPESE CONDOMINALI**

Trattandosi di fabbricato indipendente, non insistono spese condominiali.

#### **5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA**

In seguito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Castelfranco Emilia (MO), risulta che i fabbricati sono stati edificati in virtù delle seguenti pratiche amministrative:

- Fabbricato residenziale edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivo condono edilizio ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 Prot. n. 16683 del 30.07.1986 Reg n. 1839 rilasciata il 20.10.1992  
Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

- e con autorizzazione di abitabilità in pari data, per la costruzione di garage prefabbricato, centrale termica, ripostiglio, bagno e retro, modifiche prospettiche;
- Sempre per il fabbricato residenziale Concessione in Sanatoria in data 01.03.1995 prot. n. 4520 Reg. 233/1955 per opere di ristrutturazione ed ampliamento di edificio ad uso civile abitazione rilasciata in data 23.05.1997;
  - Per il locale laboratorio licenza edilizia di costruzione n. 7594 di prot. e n. 175 di reg. del 26.09.1959.

#### 6. OPERE ABUSIVE

Dall'esame della documentazione agli atti risultano varie difformità edilizie e di seguito elencate:

a) Laboratorio.

Nel locale ad uso laboratorio è stata demolita la parete a formazione del retro laboratorio ed elevata una ulteriore divisoria in laterizio al fine di creare un ampio vano ad oggi utilizzato come tavernetta;

La tettoia è stata chiusa perimetralmente ed è stato realizzato un ulteriore vano.

b) Autorimessa.

L'autorimessa, costituita da un box prefabbricato e condonata nel 1986, è stata demolita ed è stata realizzata una pergola in legno delle dimensioni di ml. 5.50x2.75. Per entrambe le opere non sono stati richiesti titoli abilitativi e pertanto dovranno essere oggetto di sanatoria.

c) Abitazione.

Nell'abitazione risultano due difformità consistenti nello spostamento della porta di accesso al servizio igienico al piano terra, la demolizione della parete a formazione dell'antibagno e nell'ampliamento dell'apertura tra la zona pranzo e soggiorno.

Per tutte le opere difformi sopra menzionate, sarà necessaria la presentazione di una Scia in Sanatoria il cui costo, incluse spese tecniche e sanzioni amministrative, ammontano a circa €. 15.000,00.

## **7. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

## **8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.**

Il fabbricato è autonomo e pertanto non è soggetto a spese condominiali. Non si sono rilevate condizioni precarie che giustifichino immediate spese comuni da sostenere, il fabbricato, complessivamente, si dimostra in discreto stato di manutenzione e conservazione.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Castelfranco Emilia, frazione Piumazzo Via Aurelio Saffi n. 10-12.

Il fabbricato è stato edificato agli inizi degli anni sessanta ed ha struttura portante in muratura intonacata, struttura orizzontale latero cementizia e struttura di copertura lignea con sovrastante manto di tegole.

L'abitazione ha accesso autonomo dalla pubblica Via Saffi ed è delimitata da recinzione con cancello pedonale e carraio.

#### **a) Autorimessa**

L'autorimessa è stata demolita senza titolo abilitativo, pertanto non potrà essere oggetto di stima. **In luogo della stessa è stata installata una pergola in legno anch'essa priva di valore commerciale.**

#### **b) Abitazione.**

L'appartamento in oggetto si sviluppa sui piani terra, primo e secondo ed è composto al piano terra da ingresso con vano scala, soggiorno, pranzo con cucina, servizio igienico e ripostiglio, al piano primo, collegato da scala interna, da due camere e servizio igienico ed al piano secondo, sempre accessibile dalla scala interna da altre due camere e servizio igienico. E' corredato di area cortiliva in comunione con la pregressa autorimessa.

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive .

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) - [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

Nel dettaglio si notano:

- Porta di ingresso in legno massello;
- Pareti intonacate;
- Soffitto intonacato;
- Pavimenti in monocottura ceramica al piano terra e nei servizi e parquet nelle camere;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;
- Infissi in legno con vetro termoisolante e persiana in legno;
- Porte interne del tipo tamburato tinto noce;
- Sanitari in porcellana vetrificata ;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas ed elementi radianti in ghisa.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%

Appartamento p.T-1-2 mq. comm. 153.60	MQ. 153.60
---------------------------------------	------------

**Totale superficie commerciale MQ. 153.60**

c) **Laboratorio.**

Il locale ad uso laboratorio è posto al piano terra ed è accessibile dalla pubblica strada e dall'area cortiliva pertinenziale.

Il portone carrabile è del tipo basculante sezionale. Come menzionato in precedenza insistono delle difformità che dovranno essere regolarizzate.

Il laboratorio presenta pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di conservazione.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Laboratorio 100%

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

- Area cortiliva 5%

Laboratorio p.T mq. comm. 80.00	MQ. 80.00
Area Cortiliva mq. 46.00	MQ. 2.30

**Totale superficie commerciale**

**MQ. 82.30**

**STIMA**

La valutazione finale dell'immobile ( Valore di Mercato) è da considerarsi a corpo e non a misura , tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà e dello stato di conservazione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione, stimati a corpo, nello stato di fatto e di diritto cui attualmente si trovano.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), per immobili simili ubicati nel Comune di Castelfranco Emilia frazione Piumazzo e con stato di conservazione normale, risultano per le abitazioni da un minimo di €. 1.100,00/mq ad un massimo di €. 1.650,00, mentre per il laboratorio da un minimo di €. 475,00/mq ad un massimo di €. 710,00/ mq..

**Piena proprietà, relativa ad immobile ad uso abitazione civile e laboratorio, posti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo Via Aurelio Saffi n. 10-12:**

- Appartamento P. T-1-2 €. 215.000,00
- Laboratorio P.T. con area cortiliva €. 55.000,00
- A detrarre spesa per sanatoria €. 15.000,00

Totale € 255.000,00

**VALORE DI STIMA €.** **255.000,00** ( **duecentocinquantacinquemila/00**).  
%%%%%%%%%

**LOTTO "3"**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

Oggetto della presente relazione sono due autorimesse e una tettoia aperta/portico ( subalterno 28) facenti parte di un complesso residenziale poste nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Saffi n. 11.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite all'Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia (MO), beni intestati

1. ....
2. ....

### **CATASTO FABBRICATI DI MODENA COMUNE CENSUARIO DI CASTELFRANCO EMILIA**

- Foglio 107, Particella 146, Subalterno 4, Via Aurelio Saffi, Piano T, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 21 mq, Superficie Catastale mq. 24, Rendita Catastale €. 72,67 ( autorimessa );
- Foglio 107, Particella 146, Subalterno 13, Via Aurelio Saffi, Piano T, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18 mq., Superficie Catastale mq. 20, Rendita Catastale €. 62,28 ( autorimessa);
- Foglio 107, Particella 146, Subalterno 28, Via Aurelio Saffi, Piano T, categoria C/7, Classe U, Consistenza 7 mq, Rendita Catastale €. 6,87 ( porticato).

### **2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**

Porzioni immobiliari ad uso autorimessa e tettoia aperta/portico ( subalterno 28), poste nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo Via Aurelio Saffi n. 11, nei confini con corsello di manovra comune ed area cortiliva condominiale comune.

#### **PROVENIENZA**

Quelli citati nella relazione notarile allegata agli atti.

Si segnala annotamento nn. 49772/6931 del 15.10.2019 derivante da inefficacia totale del 19.06.2017 Numero di repertorio 1049/2017 Tribunale Sede Modena; nel quadro “ d “ si : si richiede l'annotazione

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

della sentenza definitiva del Tribunale di Modena n. 1049/2017 pubblicata il 19.06.2017 che, definitivamente pronunciando nella causa civile iscritta al n. 1144/2012 RG, ha dichiarato la simulazione assoluta e quindi la inefficacia dei contratti di compravendita a ministero Notaio Manfredini del 08.11.2011 Rep. 7893 Racc. 5859, trascritto il 10.11.2011 al n. 29345 part. del 08.11.2011 Rep. 7894 Racc. 5860, trascritto il 10.11.2011 al n. 29346 part.; del 25.11.2011 Rep. 7959 Racc. 5908, trascritto il 25.11.2011 al n. 31034 part..

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

#### PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza.

### **3. STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

Le unità immobiliari in oggetto sono

[REDACTED]

[REDACTED]

#### REGIME PATRIMONIALE

La vendita dei beni interverrà in regime di imposta di registro.

### **4. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- ISCRIZIONE n. 52887/10603 del 23.12.2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 20.12.2011 Numero di repertorio 3371/2011 Emesso dal Tribunale di Modena. A favore di UNICREDIT SPA sede Roma Codice Fiscale 00348170101 Domicilio ipotecario eletto Avv. Antonio Formaro Bologna Via De' Poeti 1/7. Contro.....
- ISCRIZIONE N. 2766/341 del 18.01.2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 12.01.2012 Numero di repertorio 153 emessa dal Tribunale di Modena. A favore di BANCA POPOLARE Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) - [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA Sede Modena  
Codice Fiscale 01153230360 Domicilio Ipotecario eletto Viale Martiri  
della Libertà n. 18 Modena. Contro .....

- TRASCRIZIONE N. 9957/7061 del 09.03.2012 Domanda Giudiziale  
derivante da accertamento simulazione atti del 02.03.2012 numero di  
repertorio 1114/12 emesso dal Giudice Unico Tribunale di Modena . A  
favore di Unicredit Spa sede Roma Codice Fiscale 00348170101.  
Contro .....

- TRASCRIZIONE N. 47979/34479 del 18.12.2012 Domanda Giudiziale  
derivante da accertamento simulazione atti del 16.11.2012 numero di  
repertorio 1144/2012 emesso dal Tribunale di Modena. A favore di  
Cassa di Risparmio di Ferrara Spa sede a Ferrara Codice fiscale  
01208710382. Contro.....

- ISCRIZIONE N. 41766/7293 del 13.09.2017 ipoteca giudiziale  
derivante da decreto ingiuntivo del 03.05.2012 numero di repertorio  
1493/2012 emesso dal Tribunale di Modena. A favore di Nuova Cassa  
di Risparmio di Ferrara Spa sede Roma Codice Fiscale 13613381006  
domicilio ipotecario eletto Avv. Augusto Bonazzi.....

- TRASCRIZIONE N. 44064/31047 del 04.08.2021 verbale di  
pignoramento immobili del 13.07.2021 Numero di repertorio 3220  
notificato dall'Uff. Giudiziario Tribunale di Modena. A favore di AQUI  
SPV s.r.l. sede a Conegliano (TV) codice fiscale 04954010262. Contro..

- TRASCRIZIONE N. 45195/31760 del 06.08.2021 verbale di  
pignoramento immobili del 23.06.2021 Numero di repertorio  
2719/2021 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Modena . A favore di  
Fino 1 Securitisation s.r.l. sede Milano Codice Fiscale 09966380967.  
Contro .....

Al quadro D si precisa :.....

#### **PASSIVITA' SPESE CONDOMINIALI**

Da comunicazione dei proprietari le due autorimesse non sono  
assoggettate a spese condominiali.

#### **SERVITU' DI PASSAGGIO**

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

Con atto del 08.09.2004 rep. n. 48851/13954 a ministero Notaio Anna Maria Ceserani di Castelfranco Emilia registrata e trascritta a Bologna il 06.10.2004 al part. n. 34884, gen. n. 49520 è stata costituita servitù di passaggio a favore delle autorimesse all'epoca identificate al foglio 107 con i mappali 146 sub. 3 e 146 sub. 4 ( ora mappali 146 sub. 13 e 146 sub. 14) ed a carico delle aree all'epoca identificate al foglio 107, mappali 146 sub. 12 e da parte del mappale 147 sub. 3 ( mappali soppressi che hanno originato dapprima il mappale 146 sub. 16 e poi i mappali 146 sub. 27 e 146 sub. 28) inde consentire accesso e recesso alla pubblica via.

#### **5. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA**

In seguito all'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Castelfranco Emilia (MO), risulta che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Successivamente è stata presentata Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria n. 136/2004 prot. n. 11499 del 13.04.2004 per cambio di destinazione d'uso da lavanderia a garage, ampliamento del portone di entrata, parziale tamponatura di una finestra e nella realizzazione di una pensilina a ridosso del portone di entrata.

Per il fabbricato costruito in aderenza è stato presentato Permesso di Costruire n. 42C/2004 prot. 11508 del 22.09.2004 per opere di demolizione e ricostruzione entro gli indici di zona, in ampliamento di fabbricato preesistente, di edificio residenziale ad uso civile abitazione di complessivi 11 alloggi e successiva DIA n. 138D/2006 prot. n. 14472 del 02.05.2006. Per detto fabbricato, con l'esclusione delle autorimesse di cui alla presente perizia, è stato rilasciato Certificato di Conformità Edilizia prot. n. 36429 Prat. Ed. n. 42C/2004 – 138D2006.

#### **6. OPERE ABUSIVE**

Dall'esame della documentazione agli atti risultano varie difformità edilizie consistenti nell'ampliamento di circa cm. 60 delle autorimesse sul fronte di accesso a causa della elevazione della muratura portante del nuovo fabbricato costruito in aderenza. Inoltre un portone di accesso è

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

stato parzialmente tamponato e trasformato in porta ed è stata elevata una parete divisoria in laterizio. Per dette opere abusive, sarà necessaria la presentazione di una Scia in Sanatoria il cui costo, incluse spese tecniche e sanzioni amministrative, ammontano a circa €. 5.000,00.

#### **7. VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

#### **8. IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE.**

Le autorimesse non sono soggette a spese condominiali.

Non si sono rilevate condizioni precarie che giustifichino immediate spese comuni da sostenere, il fabbricato, complessivamente, si dimostra in discreto stato di manutenzione e conservazione.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Castelfranco Emilia, frazione Piumazzo Via Aurelio Saffi n. 11.

Il fabbricato è stato edificato nella metà degli anni sessanta subendo nel tempo delle trasformazioni e cambi di destinazione d'uso ed ha struttura portante in muratura intonacata misto cemento armato.

Le autorimesse hanno accesso dal portico condominiale con cancello carrabile posto sulla Via Saffi.

Sono composte da un unico vano e con altezza interna di ml. 3.20.

L'autorimessa è dotata di portone basculante in lamiera verniciata e porta pedonale sempre il lamiera verniciata, le pareti ed i soffitti sono intonacati, l'impianto elettrico è del tipo sfilabile in canalina a vista, i pavimenti sono in gres porcellanato.

Lo stato di manutenzione è buono .

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. E' altresì inclusa la parte di

tettoia aperta/portico di cui al subalterno 28. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Autorimessa 50%

Autorimessa di cui al subalterno 4 mq. 12.00 ( mq.24.00 x 50%)	MQ. 12.00
Autorimessa di cui al subalterno 13 mq.10.00 (mq.20.00 x 50%)	MQ. 10.00

**Totale superficie commerciale MQ. 22.00**

**STIMA**

La valutazione finale dell'immobile ( Valore di Mercato) è da considerarsi a corpo e non a misura , tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà e dello stato di conservazione e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione, stimati a corpo, nello stato di fatto e di diritto cui attualmente si trovano.

**Piena proprietà, relativa agli immobili ad uso autorimessa e tettoia aperta/portico, posti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo Via Aurelio Saffi n. 11:**

- Autorimesse di cui ai subalterni 4-13 incluso tettoia aperta/portico di cui al subalterno 28: €. 30.000,00
- A detrarre spesa per sanatoria €. 5.000,00

Totale €. 25.000,00

**VALORE DI STIMA €. 25.000,00 ( venticinquemila/00).**

**RIEPILOGO:**

**LOTTO “ 1”**

Immobile ad uso abitazione civile con autorimessa, posti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo Via Confalonieri n. 52 distinto al Foglio 110, Particella 50, Subalterno 5 e Subalterno 2:

**VALORE DI STIMA €. 135.000,00 ( centotrentacinquemila/00).**

**LOTTO “ 2”**

Tel. 059/395962 e-mail [gabriele@geometramasi.it](mailto:gabriele@geometramasi.it) – [gabriele.masi@geopec.it](mailto:gabriele.masi@geopec.it)

Immobile ad uso civile abitazione con area pertinenziale e laboratorio anch'esso con area pertinenziale, posti nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Saffi n. 12, distinti al Foglio 101, Particella 207, Subalterni 1,2,3 e Particella 186, Subalterni 4,6.

**VALORE DI STIMA €.** **255.000,00( duecentocinquantacinquemila/00).**

**LOTTO “ 3”**

Autorimesse con tettoia aperta/portico poste nel comune di Castelfranco Emilia (MO) frazione Piumazzo, Via Saffi n. 11, distinte al Foglio 107, Particella 146, Subalterni 4, 13, 28.

**VALORE DI STIMA €.** **25.000,00( venticinquemila/00).**

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 12 ottobre 2024.

Il C.T.U.

Geom. Gabriele Masi