

TRIBUNALE DI MODENA

MODENA, 09/01/2026

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 274/2024

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott. Umberto Ausiello

Esecutato : ...

Procedente : SPRING SPV S.R.L con sede legale in Conegliano (TV),
Via Vittorio Alfieri, n. 1
Avv. Roberto N. Cassinelli (Genova)
Avv. Francesco Bellesia (Modena)

Oggetto : Abitazione ed autorimessa posti in Via A. Manzoni n. 8
loc. San Lorenzo della Pioppa, San Prospero (MO)

C.T.U. : Bignardi Geom. Maurizio
con studio in Modena, V.le A. Gramsci n. 387 – Cap 41122
Tel. 059/6233584
C.F.: BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364
e-mail: maurizio@studiodelcantone.it
PEC: maurizio.bignardi@geopec.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla E.I. n. 274/24, veniva incaricato in data 17/10/2025, di identificare, descrivere e valutare, nonché verificare la conformità edilizia del LOTTO UNICO composto da un'abitazione al piano primo ed un'autorimessa al piano terra posti in Via A. Manzoni n. 8, loc. San Lorenzo della Pioppa, San Prospero (MO). **Prossima udienza il 21/01/2026**, rinviata al **25/02/2026**, con termine massimo per il deposito della CTU il 25/01/2026.

A seguito del giuramento effettuato in data 24/10/2025, alle verifiche eseguite con l'accesso atti telematico presso l'Agenzia del Territorio, sezione catasto, il 24/10/2025 e l'accesso atti presso l'ufficio edilizia del Comune di San Prospero il 16/12/2025 e dal sopralluogo congiunto con l'IVG eseguito in data 03/12/2025, il perito espone quanto segue.

A.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Formano oggetto della presente stima i beni così identificati all'Ufficio Provinciale di Modena, Catasto dei Fabbricati:

Comune di: *San Prospero (MO)*

ditta: ...

nato in ... (...) il ...

c.f. ...

Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

e

...

nato in ... (...) il ...

c.f. ...

Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con ...

unità identificate: al foglio 38, m.le 184,

. sub. 10 (Autorimessa), Via Manzoni n. 8 z.c. --, PT, cat. C/6, cl.4, cons. 18 mq, Sup. Cat. 20 mq, r.c. € 50,20;

. sub. 18 (Appartamento), Via Manzoni n. 8, z.c. --, P1°, cat. A/2, cl.2, cons. 3,5 vani, Sup. Cat. 80 mq, r.c. € 280,18.

Dalle verifiche effettuate presso la banca dati telematica dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Catasto Fabbricati, non è stato possibile recuperare l'elaborato planimetrico. L'elaborato è stato recuperato durante l'accesso atti e una copia tramite il tecnico che ha redatto le planimetrie nel 1988, che si allega.

Ai sensi dell'art.1117 del Codice civile sono comprese le parti comuni per legge e in particolare: come indicato nell'atto di provenienza di acquisto che si allega:

- . Sub.1 – BCNC corte comune a tutto il M.le 184
- . Sub.2 – BCNC ingresso, vano scala, locale impianti, comune ai subb. dal 15 al 24.

Si segnala che:

. all'interno dell'appartamento (sub.18) sono state eseguite modifiche distributive consistenti nella realizzazione di una porta di collegamento tra ingresso e camera singola, nonché nella tamponatura della porta tra la camera singola e il disimpegno, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Alla luce di tali interventi, si ritiene opportuno la presentazione di un aggiornamento catastale dell'unità abitativa, in quanto la planimetria catastale sub 18 risulta non conforme.

. Con riferimento all'elaborato planimetrico, si ritiene opportuno presentare apposita istanza di introduzione/rasterizzazione presso il Catasto Fabbricati.

. Per quanto concerne la rappresentazione del sub.10, il portico risulta indicato senza la specificazione di parte comune, circostanza che determina una possibile ambiguità interpretativa.

Le difformità riscontrate sono meglio descritte al paragrafo “D”.

B.1 CONFINI

L'appartamento sub. 18, unità posta al piano primo confina con: due lati su area cortiliva condominiale (sub.1); il vano scala condominiale (sub. 2); ragioni ... (sub. 15); ragioni ... (sub. 16); salvo altri.

L'autorimessa sub. 10, unità posta al piano terra confina con: ragioni ... (sub. 9); l'area cortiliva condominiale (sub.1); ragioni ... (sub.12); ingresso e vano scala (sub. 2); salvo altri.

C.1. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intera piena proprietà è avvenuta con atto di compravendita del 26/03/2008, Notaio Dott.

Spagnoli Enrico in Modena rep. n. 69195/16328, registrato a Modena il 10/04/2008 al n. 6969 S.1T e trascritto a Modena il 14/04/2008 al registro generale n. 11129 e registro particolare n. 7207.

Per quanto riguarda le formalità a carico, non si evidenziano particolari pregiudizievoli; pertanto, si faccia riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. della dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

Attualmente l'appartamento e l'autorimessa, risultano libere, non occupate.

D.1. CONFORMITA' EDILIZIA - VERIFICHE FINO AL T.U. DPR 380/2001 E S.M.I.

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Prospero (MO):

. **Concessione Edilizia** n. 31/97, pr. ed. n. 31/97, prot. n. 3862, rilasciata il 17/07/1997, per la costruzione di fabbricato civile, con relative Comunicazioni di Inizio Lavori dal 01/10/1997 e Fine Lavori in data 15/12/1998. È stato richiesto il rilascio di Certificato di Agibilità e Usabilità prot. n. 238, a nome Bordini Remo il 19/02/1999, con relativo Certificato di Conformità del tecnico in qualità di Direttore dei Lavori. A tutto oggi, non essendo intervenuti provvedimenti di diniego, il Certificato di Conformità, convalidato ai sensi dell'art. 57 del R.E., si ritiene assentito per silenzio assenso.

Dal rilievo eseguito si riscontra l'apertura di una porta nella tramezza tra ingresso e camera singola, nonché la chiusura della porta tra la medesima camera e il disimpegno notte, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo ripostiglio, originariamente posizionato nell'ingresso. Inoltre, un lato dei parapetti dei balconi risultano nel progetto innestati negli angoli con la muratura verso l'esterno balcone, anziché negli angoli verso l'interno dello stesso.

Si precisa infine che nel progetto è stata indicata in modo erroneo l'altezza della finestra della camera matrimoniale; le altezze del bagno e del soggiorno risultano invece leggermente inferiori a quanto progettato, ma comunque conformi al rispetto dei rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa vigente.

Le opere sopraindicate, ad eccezione dell'apertura e la chiusura delle porte nella camera singola, per le quali l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art.40, comma 6, della **Legge n. 47 del 28 febbraio 1985**, ovvero, qualora gli abusi risultino

sanabili come nel presente caso, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda di sanatoria, disponendo di 120 giorni dalla data dell'atto di trasferimento per l'inoltro della relativa domanda di sanatoria. Le restanti opere risultano invece realizzate al momento della costruzione e non pregiudicano né la stabilità né l'agibilità dell'immobile. Tali modifiche NON costituiscono opere strutturali e NON presentano rilevanza ai fini statici; pertanto, NON è richiesta alcuna regolarizzazione strutturale ai sensi dell'art.17 – quater della **L.R. 25 luglio 2025 n.5**.

Le misure rilevate, tenuto conto delle **tolleranze costruttive** previste dalla L.R. 30 luglio 2013, n.15 (art.19 bis della L.R. 23/2004), come modificata dalla L.R. n.5 del 25 luglio 2025 di recepimento nell'ordinamento regionale della L. 105/24 ("Decreto Salva Casa"), risultano rientrare nei limiti di tolleranza consentiti.

Vedasi allegato A con indicate le opere abusive.

Ai sensi del **D.Lgs. n.42/2004**, quanto in oggetto l'immobile non è stato riconosciuto di interesse storico-artistico.

Per le difformità edilizie, sanabili con una CILA in SANATORIA, sono previste le seguenti spese.

. Sanzione amministrativa, secondo la Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004, pari a un importo minimo di 1.000,00 €, suscettibile di variazione in esito alla verifica effettuata dall'**Ufficio Abusi del Comune**, in relazione al valore venale dell'intervento; diritti di segreteria per la presentazione della CILA in SANATORIA pari a 30,00 €; diritti catastali per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento pari a € 70,00.

Gli importi sopra indicati si intendono **salvo eventuali aggiornamenti normativi o variazioni tariffarie di fine anno**.

. Onorario professionale previsto per le pratiche necessarie, comprensivo di oneri accessori di legge e spese, è calcolato a forfait pari a 5.000,00 €. Tale importo comprende: la pratica edilizia in sanatoria; il DOCFA per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità abitativa; l'introduzione/rasterizzazione dell'elaborato planimetrico presso il Catasto Fabbricati.

E.1. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'immobile risulta collocato in zona extraurbana-agricola, Frazione di San Lorenzo della Pioppa, nel Comune di San Prospero (MO); zona a bassa densità abitativa caratterizzata dalla presenza di ampie aree verdi e terreni agricoli, nonché la **vicinanza del fiume Secchia**. Secondo il piano regolatore generale (PRG) vigente, Tav. 1.3, ricade in Zone omogenee B (residenziali di completamento), più precisamente in zona B1a – parti già edificate normali - Art.22.

L'unità esecutata con relativa pertinenza è posta in un fabbricato ad uso residenziale con dieci alloggi, ubicato in Via A. Manzoni n. 8. L'edificio ha struttura portante tradizionale, in muratura, con facciate esterne in muratura a faccia a vista; i solai sono in laterocemento e la copertura a più falde con manto in tegole. L'area esterna condominiale, completamente recintata, comprende piccole zone verdi piantumate e zone di passaggio sia carrabili in ghiaia, sia pedonali con mattonelle in graniglia.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, al piano terra il portico, l'androne di ingresso, una cantina comune, scala e autorimesse; mentre ai due piani sovrastanti, cinque alloggi per piano. Il complesso condominiale risulta essere in buono stato manutentivo.

L'appartamento sub. 18, posto al piano primo, è così composto: ingresso, a destra si accede ad una camera singola con terrazzino, a sinistra si accede al soggiorno-pranzo con angolo cottura e terrazzo, disimpegno notte con piccolo ripostiglio, una camera da letto matrimoniale e il bagno. La pavimentazione interna è in ceramica, come il rivestimento in bagno e l'angolo cottura; le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è un portoncino blindato a bassa resistenza all'effrazione; le finestre sono in legno con vetro camera e tapparelle in pvc color legno. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo a termo ed è inoltre dotato di aria condizionata.

L'autorimessa sub. 10, posta al piano terra, ha una pavimentazione in ceramica. Il portone d'ingresso in metallo di tipo basculante, con una porta pedonale integrata, e all'interno si trova un lavandino.

F.1. STIME ED OSSERVAZIONI

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili, applicato alla superficie commerciale in base alle consuetudini locali, calcolata sulla documentazione in possesso, conoscendo i prezzi praticati in contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, tenuto conto anche del momento particolarmente difficile del mercato immobiliare, il perito è in grado di formulare la seguente stima.

valore e consistenza immobiliare:

. sub. 18 Appartamento 74,06 mq + terrazzi (8,61 mq + 2,83 mq x 50 %) = 84,08 mq

. sub. 10 (Autorimessa 18,08 mq x 50 %) = 9,04 mq

Totale 93,12 mq arrotondato a 93 mq

Gli **attuali prezzi di mercato della zona** per **appartamenti civili usati con accessori** risultano compresi, in base alle richieste, tra **€ 1.200,00/mq e € 1.700,00/mq**.

I **valori OMI**, riferiti alla **quotazione del primo semestre 2021** e a **immobili con stato conservativo normale**, risultano invece compresi tra **€ 750,00/mq e € 1.050,00/mq**.

Lo scrivente, considerato quanto sopra esposto, assume quale più probabile valore medio unitario l'importo di 950,00 €/mq per l'appartamento e l'autorimessa di pertinenza.

Al fine di conseguire una **più favorevole collocazione sul mercato** e tenuto conto delle **caratteristiche della zona** nonché dei **tempi di aggiudicazione**, viene applicata una **riduzione del valore pari al 10%**.

Pertanto, tenuto conto del particolare momento di difficoltà nel campo immobiliare e considerato un periodo medio - lungo necessario per la sua assegnazione, anche per effetto delle premesse sopradette, la commercializzazione dell'immobile subisce la seguente flessione del valore:

. sub. 18 (Appartamento) + sub. 10 (Autorimessa) = 93,00 mq in arrotondamento

93,00 mq x 950,00 €/mq = 88.350,00 €

88.350,00 € - 10% = 79.515,00 €

Il perito apporta al valore di mercato una ulteriore riduzione, sottraendo al valore sopra esposto le spese di regolarizzazione dell'immobile indicati nel paragrafo "D", e calcolate nella misura forfettaria arrotondata di € 5.000,00 (onorari e spese) e € 1.100,00 (sanzione e diritti comunali e catastali)

79.515,00 € - 6.100,00 € = 73.415,00 €

Inoltre, in base al rendiconto condominiale, consuntivo e preventivo gestione ordinaria anno 2025 - 2026, la proprietà risulta scoperta per un importo pari a 5.489,12 €.

La quota millesimale è pari a 115,88 ‰.

L'assegnatario/acquirente sarà tenuto a farsi carico delle spese condominiali relative al biennio di riferimento e precisamente all'anno in corso e a quello precedente.

Valore immobiliare 73.415,00 € - 5.489,12 € = 67.925,88 €

G.1. CONCLUSIONI - VALORE IMMOBILIARE – LOTTO UNICO

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trovano gli immobili, delle loro dimensioni, dell'epoca di costruzione e della loro ubicazione; tenuto conto delle considerazioni espresse nel paragrafo "F.1", che gli immobili sono venduti in assenza della garanzia per vizi, e che non si dispone delle certificazioni impiantistiche né dell'attestato di prestazione energetica, il perito esprime, per l'immobile in oggetto e le parti comuni per legge del fabbricato, il seguente valore prudenziale arrotondato, calcolato sulla superficie commerciale complessiva di 93,00 mq, corrispondenti a 115,88/1000 di millesimi di proprietà generale, in 68.000,00 € (diconsi sessantottomila/00 euro).

H.1. ALLEGATI

Si allegano: estratto di mappa, planimetrie, visura catastale e foto.

Modena, lì 09/01/2026

Il C.T.U. Maurizio Geom. Bignardi