

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIULIA LUCCHI

N. 298/2023

R. G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza

Promosso da:

08/05/2025

PROCEDENTE: "*****"

contro

ESECUTATO: *****

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 27/06/2024 nominava lo scrivente geom. Luca Gianfreda, con studio in Modena alla Via Agnini n. 180/1, Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti, previa accettazione dell'incarico effettuata dallo scrivente C.T.U. in data 01/07/2024.

SEZIONE. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Lo scrivente CTU, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato quanto segue:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sui medesimi beni;
- 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;
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.:

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione:

- visure catastali aggiornate all'attualità;

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- elenco ispezione iscrizioni/trascrizioni all'attualità.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'incaricato IVG ***** e dell'esecutata *****, in data 18 dicembre 2024.

SEZIONE. II QUESITI

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

La proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione risulta così suddivisa:

- **Abitazione – Finale Emilia:** proprietà per 3/4 di ***** (nato a ***** - ESECUTATO), per 1/4 di ***** (nata a ***** – ESECUTATA).

Così come si evince dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione, a seguito della mancata accettazione di eredità da parte di *****, si renderà necessario aggiornare l'intestazione catastale in quanto risulta essere proprietario per la quota di 1/6 mentre la corretta intestazione dovrà essere, a seguito dell'accettazione espressa di eredità della quota di *****, pari a 3/4 per *****e pari a 1/4 per *****.

La procedura esecutiva promossa da “*****” contro ***** ha per oggetto il pignoramento della piena proprietà del seguente immobile:

- fabbricato urbano ad uso civile abitazione, da terra a tetto, ivi compreso il sottotetto sito a Finale Emilia (Modena) nella frazione di Massa Finalese in via Marsala n. 9, costituito da locali ad uso abitazione ai piani terra e primo, con circostante area cortiliva in proprietà esclusiva, su cui insiste un basso comodo ad uso legnaia, il tutto in un solo corpo; così censito nel Catasto fabbricati del Comune di Finale Emilia: foglio 58, mappali 39 e 40, Viale Marsala n. 9, piano T-1-2-, cat. A/3, classe 2, vani 10, superficie catastale mq.

205, redita euro 433,82.

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

Sulla scorta di quanto esposto nella relazione, si è in presenza di un unico lotto così riassumibile:

Lotto unico – Appartamento, soffitta e autorimessa

“Abitazione con annesso terreno pertinenziale, composta da piano terra e piano primo oltre soffitta e vano autorimessa/deposito, ubicata nel Comune di Finale Emilia alla via Marsala n. 9, composta al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, n. 1 camera da letto, bagno, mentre al piano primo, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 3 camere da letto, bagno e ripostiglio oltre balcone.

È presente inoltre sottotetto cui si accede da vano scala interno.

Il corpo di fabbrica destinato ad autorimessa (ex legnaia) nonché l’adiacente vano deposito, sono collegati funzionalmente all’abitazione, sia al piano terra che al primo piano a mezzo di copertura in legno.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 180,80 circa, oltre portico di collegamento abitazione-legnaia di mq. 22,00 circa, autorimessa e annesso vano deposito di complessivi mq. 26,50, balcone di mq. 2,50 e terrazzo di mq. 52,00 circa al primo piano, sottotetto di mq. 90,00 circa e terreno circostante di mq. 308,50 circa.

Il compendio immobiliare confina a nord con Via Marsala, ad est sud e ovest con altra proprietà.

L’abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Finale Emilia al foglio 58

particella 39-40, categoria A/3, vani 10, piano T-1-2, R.C. € 433,82.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Marsala".

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

Abitazione, con circostante terreno pertinenziale, sviluppata da piano terra e piano primo ubicata nel Comune di Finale Emilia alla via Marsala n. 9, è composta al piano terra, avente un'altezza interna di mt 2,77, da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, n. 1 camera da letto, bagno; è collegata a mezzo portico all'autorimessa (originaria legnaia) oltre ad un vano deposito adiacente; al piano primo, avente un'altezza interna di mt 2,88, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 3 camere da letto, ripostiglio e bagno, oltre balcone e terrazza coperta con struttura in legno e sovrastante la legnaia/vano deposito/portico.

È presente inoltre sottotetto cui si accede da vano scala interno.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 180,80 circa, oltre portico di collegamento abitazione-vani esterni di mq. 22,00 circa, autorimessa e annesso vano deposito di complessivi mq. 26,50, balcone di mq. 2,50 e terrazzo di mq. 52,00 circa al primo piano, sottotetto di mq. 90,00 circa e terreno circostante di mq. 308,50 circa

L'abitazione, facente parte di un fabbricato in muratura portante, è in buone condizioni manutentive e presenta pavimenti in cotto e ceramica; murature intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia autonoma, fossa biologica, infissi in alluminio.

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La parte di collegamento al primo piano tra l'abitazione ed il vano autorimes-
sa/deposito (terrazza) risulta essere al grezzo, così come parzialmente il sotto-
tetto.

Di seguito le superfici nette:

Ambiente	Superficie (mq)
----------	-----------------

Ingresso-disimpegni	26,90
---------------------	-------

Soggiorno-pranzo	30,74
------------------	-------

Cucina	15,00
--------	-------

Camera letto p. t.	7,88
--------------------	------

Camera letto p. 1	15,08
-------------------	-------

Camera letto p. 1	15,15
-------------------	-------

Camera letto p. 1	15,00
-------------------	-------

Bagno p. t.	4,00
-------------	------

Bagno p. 1	3,10
------------	------

Totale sup. utile abitazione	132,85
-------------------------------------	---------------

Vano autorimessa + deposito	22,55
-----------------------------	-------

Portico	21,12
---------	-------

Terrazzo/stenditoio coperto	52,00
-----------------------------	-------

Balcone	2,50
---------	------

Sottotetto	78,90
------------	-------

Giardino	308,50
----------	--------

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Finale Emi-
lia, presso l'Ente Pubblico sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- conc./permessi di costruire n. 1978/94 - ampliamento e modifiche abitazione civile (lavori non eseguiti);

- conc./permessi di costruire n. 2003/92 data prot. 22/12/2003 n. 1688 - sanatoria art. 36 dpr 380/01 modifiche interne ed esterne e ampliamento di civile abitazione con fabbricato di servizio ad uso legnaia;

- D.I.A. n. 2004/24 Data prot. 13/02/2004 n. 3088 - realizzazione di un bagno con annesso disimpegno in civile abitazione;

- depos. l. 10/91 n. 2004/40 - deposito impianto isolamento termico;

- D.I.A. den. inizio attività n. 2004/24/1 Data prot. 25/06/2004 n. 13234 - variante nella realizzazione di un bagno con annesso disimpegno in civile abitazione, consistente nell'esecuzione di opere di adeguamento impianti, eliminazione di superfetazione, aperture di vani, esecuzione di portico di collegamento con l'attuale rustico da adibire a garage;

- D.I.A. den. inizio attività n. 2004/24/2 Data prot. 04/01/2008 n. 262 - sanatoria edilizia relativa alla ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato consistente nella costruzione di una legnaia e nella copertura del terrazzo sovrastante l'autorimessa, lavori inerenti il completamento dell'opera.

Lo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo risulta essere coerente con quanto riportato nell'ultima pratica edilizia (D.I.A. den. inizio attività n. 2004/24/2 Data prot. 04/01/2008 n. 262) mentre si renderà necessario l'aggiornamento della planimetria catastale del cui onere (indicativamente pari ad € 1.500,00 considerando spese tecniche e onorario professionale) se ne terrà conto nella determinazione del valore degli immobili.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo della superficie commerciale

A seguito delle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo, nonché verificando quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia e del Catasto, si è riscontrata la seguente superficie commerciale:

Lotto Unico

- abitazione	mq. 180,80 x 100%	mq. 180,80
- portico/balcone/terrazzo	mq. 76,50 x 30%	mq. 22,95
- sottotetto	mq. 90,00 x 10%	mq. 9,00
- autorimessa/deposito	mq. 26,50 x 50%	mq. 13,25

Totale superficie commerciale Lotto Unico **mq. 226,00**

- terreno mq. 308,50

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- ✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) agli immobili oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;
- ✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;
- ✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e gli immobili oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto

delle tipologie di immobili (abitazione e autorimessa oltre terreno pertinenziale), dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, dell'aggiornamento catastale e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni) determina come segue il valore di mercato dell'immobile:

- Superficie commerciale fabbricati	mq. 226,00 (oltre terreno mq. 308,50)
- Valore di mercato fabbricati/mq	€ 730,00/mq
(Valori OMI min. € 680,00/mq max. € 950,00/mq)	
- Valore fabbricati	€ 164.980,00
- Valore terreni (a forfait)	€ 1.000,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO	€ 165.980,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene, ovvero **€ 141.083,00** (con arrotondamento pari ad **€ 141.100,00**).

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad **€ 141.100,00**.

- **Valore di mercato "arrotondato":** **€ 141.100,00**

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO UNICO

“Piena proprietà di abitazione con annesso terreno pertinenziale, composta da piano terra e piano primo oltre soffitta e vano autorimessa/deposito, ubicata nel Comune di Finale Emilia alla via Marsala n. 9, composta al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, cucina, n. 1 camera da letto, bagno, mentre al piano primo, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 3 camere da letto, bagno e ripostiglio oltre balcone.

È presente inoltre sottotetto cui si accede da vano scala interno. Il corpo di fabbrica destinato ad autorimessa (ex legnaia) nonché l’adiacente vano deposito, sono collegati funzionalmente all’abitazione, sia al piano terra che al primo piano a mezzo di copertura in legno.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 180,80 circa, oltre portico di collegamento abitazione-legnaia di mq. 22,00 circa, autorimessa e annesso vano deposito di complessivi mq. 26,50, balcone di mq. 2,50 e terrazzo di mq. 52,00 circa al primo piano, sottotetto di mq. 90,00 circa e terreno circostante di mq. 308,50 circa.

Il compendio immobiliare confina a nord con Via Marsala, ad est sud e ovest con altra proprietà.

L’abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Finale Emilia al foglio 58 particella 39-40, categoria A/3, vani 10, piano T-1-2, R.C. € 433,82.

L’accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Marsala.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale e si renderà necessario un aggiornamento, il cui costo si è tenuto conto della determinazione del prezzo base; gli immobili, realizzati a seguito di titoli abili-

tativi rilasciati dal Comune di Finale Emilia, sono coerenti allo stato dei luoghi”.

- Valore di mercato: € 141.100,00

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

Alla data di sopralluogo (18/12/2024) gli immobili sono occupati dagli esecutati *****, unitamente al coniuge di quest’ultima.

Da quanto emerge dalla certificazione ipotecaria-catastale allegata al fascicolo, la proprietà degli immobili è così pervenuta agli esecutati:

***** (quota 1/2)

- TRASCRIZIONE del 11/06/2004 - Registro Particolare 11125 Registro Generale 17541 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 224976/18629 del 12/05/2004 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA (*****)

***** (quota $1/2 + 1/4 = 3/4$) e ***** (quota 1/4)

- TRASCRIZIONE del 12/03/2018 - Registro Particolare 4516 Registro Generale 6714 Pubblico ufficiale CARPI Repertorio 26/9990 del 24/01/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE *****

- TRASCRIZIONE del 26/09/2023 - Registro Particolare 19813 Registro Generale 27322 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 2307 del 18/12/2020 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Nel seguito vengono riportate le formalità pregiudizievoli che emergono dalla

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

certificazione ipotecaria-catastale allegata al fascicolo e riconducibili agli
esecutati:

- ISCRIZIONE del 03/02/2009 - Registro Particolare 612 Registro Generale 3843 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 47824/10260 del 13/01/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 13/09/2010 - Registro Particolare 5727 Registro Generale 26268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6849/2010 del 08/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 07/07/2016 - Registro Particolare 2982 Registro Generale 16793 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MODENA Repertorio 3420 del 22/12/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 11/11/2016 - Registro Particolare 4984 Registro Generale 27328 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1520/7016 del 08/11/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;
- TRASCRIZIONE del 09/01/2024 - Registro Particolare 335 Registro Generale 442 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 7080 del 16/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le spese fisse di gestione (utenze elettrica, riscaldamento, acqua) ammontano a circa € 3.000,00/anno.

QUESITO 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Visura catastale aggiornata all'attualità;
- Planimetria catastale - Comune;
- Estratto di mappa catastale;
- Elenco ispezioni ipotecarie aggiornato all'attualità;
- Fotografie immobili;
- Istanza liquidazione compensi.

CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

In fede.

Modena, 06/04/2025

geom. Luca Gianfreda