



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.sa GIULIA LUCCHI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°73/2025

Promosso da

PROCEDENTE Creditore: XXXXXXXXX XXX XXXXX XXXXXXXXX -

Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX-

Contro

DEBITORI ESECUTATI: XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX
XXXXXX:

Il Giudice dell'Esecuzione Dr.sa Giulia Lucchi, con decreto in data **10/12/2025** 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 **20/12/2025** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

ALL. 1) CONFERIMENTO DELL'INCARICO ALL'ESPERTO STIMATORE EX ART. 173 bis disp. Att. c.p.c. E QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati.

L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve



precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare **se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale** attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i **dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.**

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia **depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare, l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

All'esito di tale controllo preliminare:

-se per tutti o parte dei beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente, detta circostanza, al GE affinché siano adottati gli opportuni provvedimenti, senza procedere oltre; analogamente, nell'ipotesi in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena;

-se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa e idonea, proceda secondo i successivi quesiti;

per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit.,

in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omesso inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

2.3) la verifica, in ipotesi di immobili che abbiano beneficiato o siano **beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012**, dell'entità degli importi erogati e dell'andamento delle lavorazioni mediante **apertura di apposito ticket** dinanzi alle competenti autorità in conformità alle istruzioni impartite da questo Ufficio con Circolare dell'11 marzo 2025;

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 alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. 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°, cc.

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 sulla 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'articolo 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 condono, 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto 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;

8) 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;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) 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.

Sulla base di quanto accertato

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.; ovvero 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. 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 alleghe 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 sintetico sotto indicato (v. infra).**

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 (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

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

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in....alla via.... n...., piano....int. _ ; è composto da.... , confina con....a sud, con..... a nord, con.....ad ovest, con.... ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune dial foglio...., p.lla(ex p.lla ...o già scheda) , sub.... il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n...del... , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme) rispetto alla istanza di condono n.... presentata il..., oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona...(per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino, pari ad €.... , sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE euro ;

LOTTO n. 2 : ecc.

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.

NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

*Nel caso in cui l'immobile sia 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, senza congruaglio o con congruaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai fini della valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;

- 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 l'intero**, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e

non eseguiti.

L'esperto, terminata la relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., provvederà a trasmetterla al Notaio, qui nominato, per le opportune verifiche preliminari alla vendita nonché a depositarla nel fascicolo telematico, allegando alla stessa le relative planimetrie (catastini e piante dello stato attuale) e la documentazione fotografica; copia della stessa, omessa ogni generalità in essa e negli allegati di cui appresso; il riepilogo o descrizione finale (All. A) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sia indicato: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); la sintesi descrittiva per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità (All.G).
Nello stesso termine, dovrà **inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore**, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; avvertendo le parti che potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le medesime modalità. In ogni caso, l'esperto dovrà intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

In allegato alla relazione l'esperto stimatore è altresì (sempre) tenuto a depositare **istanza di liquidazione dei compensi e delle spese (con documentazione giustificativa) a norma di legge** (con decreto emesso successivamente o contestualmente all'autorizzazione alla vendita saranno liquidate, al netto dell'acconto corrisposto, le spese sostenute, da documentare, ed eventuali compensi, se dovuti, a vacanze o ex art. 12 nonché un **acconto ex art. 161 disp. Att. c.p.c. relativamente ai compensi di cui all'art. 13 TUSG**; il conguaglio, se dovuto in relazione al prezzo di realizzo, dovrà richiedersi una volta acquisita notizia del versamento del saldo prezzo da parte del delegato, non già al momento della sola aggiudicazione).

AUTORIZZA l'esperto:

- all'uso di mezzo proprio, con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

A tal fine, visto l'art. 213 c.p.c., pacificamente applicabile anche al processo esecutivo, ASSEGNA agli enti preposti termine massimo di giorni 30 dalla richiesta del suindicato ausiliare del giudice per evaderla;
-ad accedere ai beni immobili pignorati per il sopralluogo indispensabile all'esecuzione dell'incarico conferito. In caso di difficoltà nell'accesso

dipendenti dalla mancata collaborazione del debitore/ ovvero degli occupanti, l'esperto dovrà contattare il custode IVG contestualmente qui nominato, onde concordare con esso tempi e modalità di accesso;

Le operazioni devono essere compiute in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal G.E.; **in nessun caso l'esperto** può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia essa debitrice o creditrice, giacché le eventuali **"trattative"** che le parti volessero spontaneamente intavolare non costituiscono motivo di sospensione delle operazioni peritali (per cui l'esperto non potrà avanzare alcuna richiesta di chiarimento al G.E. al riguardo); informi, nel caso, le parti che l'esecuzione può essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della parte medesima, nella sussistenza dei presupposti di legge.

L'esperto è tenuto a portare a termine le proprie operazioni con la massima puntualità, anche al fine di evitare il differimento dell'udienza già fissata ex art. 569 c.p.c. nell'ottica del rispetto del principio della ragionevole durata del processo, ex artt. 111 Cost e 6 CEDU. Solo per difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa **una proroga**, purché la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico. Ogni **ostacolo all'accesso** all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al G.E.).

La mancata risposta (o necessità di integrazione) anche ad uno solo dei quesiti **impedirà la liquidazione del compenso** e delle spese (dovendosi considerare l'incarico come non espletato e rendendosi necessario provvedere al suo completamento).

Al sottoscritto era inizialmente concesso il termine del 09/05/2026 per il deposito in Cancelleria della relazione. Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio ed Ufficio Tecnico del Comune di Mirandola), il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, riguardo all'incarico ricevuto, esaminata la documentazione prodotta agli atti, eseguito il sopralluogo in data **27/02/2026** alla presenza di un incaricato dell'IGV, è in grado di rispondere

ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi del seguente bene immobile in piena proprietà ai sig.ri XXXXXXXX
XXXXXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX debitori esecutati, per la quota di ½
ciascuno:

- Villetta al piano Terra e Primo con autorimessa esterna ed area
cortiliva perimetrale ad uso esclusivo, ad uso civile abitazione posto
in Comune di Mirandola frazione Gavello, via Valli n°290:

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 Bologna dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e l'estratto di
mappa catastale.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

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

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

-compravendita: pervenne agli esecutati XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 26/09/1959 C.F. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$ e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 21/02/1959 C.F. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$ (uniti in matrimonio a Modena il XX/XX/XXXX con annotazione nell'atto del 11/05/1990 notaio X. XXXXXXXX hanno stipulato convenzione matrimoniale con scelta di regime della separazione dei beni)- residenti a XXXXXXXX (XX) via XXXXX n° \$\$\$, acquisto in comunione di beni con la quota di ½ ciascuno di piena proprietà delle unità immobiliari (all'epoca distinte al Catasto Fabbricati al Foglio n°40, Mappale n°109 sub.4 e mappale 110 sub.3 e mappale n°109 sub.3) con rogito del notaio XXXXX XXXXXXXX in Carpi (MO) in data **10/12/2004** rep.n.229757/19839 e registrato a Carpi il 29/12/2004 al n°4305 e **trascritto il 30/12/2004 al n°27114 reg.part.** dai sig.ri XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il 25/05/1954 e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il 18/09/1955 titolari della quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

ISCRIZIONI:

-ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg.Part.1397 Reg.gen.9333 del 28/04/2015, per la somma i € 261.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 145.000,00 da restituire in anni 25 a favore di XXXXXXXX \$\$\$\$ XXXXX XXXXXXXX, con sede in Xxx XXXXXXX Xxx XXXXXXX (XX) C.F. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, che elegge domicilio presso la sua sede:

contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 26/09/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 21/02/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale;
Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio XXXXXXXX XXXXX del
30/03/2015 rep.272439/41877, Grava la piena proprietà delle unità
immobiliari.

TRASCRIZIONI:

-verbale di pignoramento immobili : trascritto presso l'Agenzia del
Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena
all'articolo Reg.Part.8658 Reg.Gen.11804 del 18/04/2025 a favore di
XXXXXXXXXX \$\$\$\$ XXXXX XXXXXXXX, con sede in Xxx XXXXXXX Xxx XXXXXXX
(XX) C.F. \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, che elegge domicilio presso la sua sede:

contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 26/09/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 21/02/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale;

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di
Modena sede Modena del 28/03/2025 Rep.2201/2025,

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari.

DESCRIZIONE CATASTALE – QUESITO 2

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l'Agenzia del
Territorio del Comune di Mirandola (F240) – Catasto fabbricati - con i
seguenti dati:

Foglio 40 Particella 109 **Sub.5-** Via Valli n°290 - Piano T/1 categoria
A/7, Classe 1 Vani 5,5- Rendita € 511,29 - Sup. catastale totale
m²115; totale escluse aree scoperte m²115; totale intestati n°2:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 26/09/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale; XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 21/02/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale;

Foglio 40 Particella 109 **Sub.6-** Via Valli n°290 - Piano T categoria
C/6, Cl.5 Consistenza 25 m²- Rendita € 96,84- Sup. totale m²30 ;
totale intestati n°2:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il 26/09/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale; XXXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 21/02/1959
C.F.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, titolare della quota di ½ di piena proprietà in
comunione legale;

L'ubicazione e la consistenza del bene pignorato sono rappresentate nelle
copie dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali (vedi All.C da
pag.09 a pag.16); dalla consultazione effettuata degli atti catastali attuali, vi
è la corrispondenza nell'identificazione (Comune, via , foglio, mapp. sub).
La planimetria catastale dell'autorimessa e dell'unità A/7è corrispondente al
rilievo per l'ubicazione e rilievo: si riscontra una variazione alla planimetria
del piano terra sub.5 per assenza dell'antibagno.

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

Dalla relazione storica ventennale prodotta in atti, emerge che il bene
pignorato è attualmente di XXXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX

(debitori eseguiti) per le quota di ½ ciascuno.

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a
XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXXXX a seguito atto di
compravendita del **10/12/2004** rep.n.229757/19839 , notaio XXXXX
XXXXXXXX, registrato a Carpi il 29/12/2004 al n°4305 e **trascritto il**
30/12/2004 al n°27114 reg.part. dai sig.ri sig.ri XXXXX XXXXXXX, nato a
XXXXXX (XX) il 25/05/1954 e XXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX)
il 18/09/1955 titolari della quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile alla data del sopralluogo del 27/02/2026 risulta essere occupato
dai Sig.ri XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

VILLETTA A/7, posta al piano Terra/primo, con altra proprietà sul lato Sud
civico n°288/286 (vedi All.C pag.06 e 09) e sul lato Nord con altra proprietà
civico n°296; sul lato Est con l'area cortiliva di accesso all'autorimessa e sul
lato Ovest con la strada provinciale Via Valli.

AUTORIMESSA al piano Terra con area cortiliva sul lato Ovest e Sud del
fabbricato, altra proprietà sul lato Nord del civico n°296 posta a confine con
accordo di vicinato.

CONFORMITA' EDILIZIA – QUESITO 2.1

Trattasi di un fabbricato residenziale in muratura, con distaccata
autorimessa, costruito ante 1967 che a seguito degli eventi sismici del
Maggio 2012 aveva subito gravi danni alle strutture (v. foto All. C pag.19-
20) , reso inagibile con Ordinanza di sgombero n°853/2012 del 31/07/2012;
con Permesso di Costruire **n°int.1595/2013, prot.11615/6.3 del 09/04/2014**

i fabbricati sono stati demoliti e ricostruiti accedendo alle pratiche di richiesta contributi per la ricostruzione (Ordinanza Commissariale n°86 del 06/12/2012) MUDE Sisma 2012 N°0803602200000121642013, Codice CUP I81G14000400008, rif. pratica sismica Comune di Mirandola n°382/2013 prot.gen.n°29727 in data 21/11/2013, rilasciato a XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX, posti in Via Valli n°290 e contraddistinti in catasto al Foglio n°40 Mapp.109.

-Denuncia dei lavori Portale Mude Comune di Mirandola del 21/11/2013 P.G.4243/13 e P.G. Mude 29727/2013; impresa esecutrice delle strutture da realizzarsi in opera e ditta produttrice e responsabile del montaggio Strutture in legno: XXX XXXXXX SRL con sede in Comune di Ferrara Via Bologna n°146, C.F. e P.I.\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, legale rappresentante Xxxx XXXXXXXXXXXX.

-Comunicazione di fine lavori strutturali del **26/01/2015** e fine lavori generale il 02/02/2015 con allegata Variante Finale;

-Certificato di collaudo statico del 04/02/2015 a firma collaudatore Ing. XXXXXXXX XXXXX, n°\$\$\$\$ Ordine ingegneri di Ferrara

-Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 26/01/2015;

-Comune di Mirandola, parere del **23/02/2015 con Autorizzazione al Pagamento del Saldo** del Contributo Mude di **€ 283.989,75** assegnato con Ordinanza del Sindaco Prot.0330 dell'11/04/2014, con pagamenti in n°3 SAL, 1° del 12/06/2014, 2° del 22/07/2014 e saldo 23/02/2015.

-Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato All.C pag.17-18.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati del fabbricato residenziale unifamiliare e l'attuale situazione dei luoghi (vedi All. C pag.02 e 25 variante finale) emerge che il bene pignorato presenta solo una difformità planimetrica al piano terra non avendo eseguito la parete divisoria

dell'antibagno (v. All. B foto n°12-14) non eseguita probabilmente per permettere l'adeguamento alle barriere architettoniche come riportato nel particolare dell'elaborato grafico allegato al PdC; inoltre maggior spessore delle pareti interne del bagno al piano primo e tra le due camere per inserimento d'isolamento acustico all'interno delle pareti in legno. Non sono presenti difformità nell'edificio di pertinenza ad autorimessa né prospettiche per entrambi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE- QUESITO 2

I beni pignorati sono un fabbricato monofamiliare ad uso residenziale con pertinenza esterna distaccata, ad uso autorimessa, posto ad Ovest del Comune di Mirandola frazione Gavello Via Valli n°290, in zona residenziale (All.B foto n°25); il fabbricato residenziale ha la caratteristica tipologica di villetta con accessi indipendenti: si accede all'edificio dal fronte strada tramite corsia pedonale e carrabile non pavimentata (foto n°01-02) ed alla autorimessa tramite corsia carraia sul lato Nord, anch'essa non pavimentata (foto n°3); si accede alla corsia carraia direttamente da Via Valli tramite cancello carraio disegno semplice ad ante, (v. foto n°1-4); è consentita la sosta e il parcheggio delle autovetture sul fronte strada.

Le strutture dell'edificio residenziale sono pareti in legno Xlam con isolamento a cappotto esterno intonacato, per un totale di cm.31 (v.All.C pag.23-24); suddivisione pareti interne con telai di sostegno in legno e pareti in fibrogesso al piano terra e parte in cartongesso al piano primo; solaio di piano e solaio di copertura inclinato, sostenuti da travi in legno lamellare ed assito in legno, con scala interna sempre in legno (v. foto n°6-7); manto di copertura in alluminio naturale con impianto di pannelli fotovoltaici; canali di gronda, copertine e pluviali in acciaio inox.

La struttura della pertinenza ad uso autorimessa anch'essa ricostruita, con platea di fondazione in cemento armato e telaio in c.a con tamponamento in muratura in blocchi termoisolanti intonacati e solaio di copertura piano in latero-cemento; manto di copertura in lamiera grecata d'alluminio, canali di gronda e pluviali in acciaio inox (v. foto n°3-16-17).

Unità immobiliare A/7 sub 5: è posta al piano terra, primo del civico n°290, vi si accede tramite cancelletto pedonale dalla Via Valli, sostenuto da colonnine in tubolare d'acciaio fissate al muretto in c.a. di recinzione.

La villetta è suddivisa al piano terra da ingresso diretto su pranzo-soggiorno con angolo cottura; dal soggiorno si accede alla scala per il primo piano, al bagno e una camera singola e al locale tecnico con copertura piana (v.foto n°6-7-8-11-14); tramite vano scala (con pedate in ceramica) si accede al :
-piano primo composto di n°2 camere da letto, disimpegno e bagno (v. foto n°9-13-15-19);

La porta d'ingresso è del tipo portoncino blindato; telai finestre in legno con vetrocamera, tapparelle di oscuramento in P.v.c. (v. foto n°21) con zanzariere. All'interno le pareti sono tutte tinteggiate così come i soffitti.

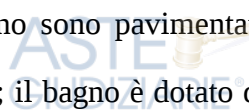
L'impianto elettrico e d'illuminazione è del tipo sottotraccia all'interno dell'intercapedine delle pareti in legno, protetto e sezionato da interruttori differenziali posti nel locale tecnico, dove è installato anche lo scambiatore dell'impianto fotovoltaico da 3 Kw.; impianto televisivo con antenna singola indipendente in copertura (v. foto n°2); impianto termoidraulico e di ventilazione meccanica controllata a pavimento e parete; piano terra e primo con riscaldamento/raffrescamento a pannelli radianti a pavimento alimentati da pompa di calore aria/acqua ad alimentazione elettrica, deumidificatore ed unità esterna (v.foto n°5); tutti gli impianti posti nel locale tecnico (v. foto



-PIANO TERRA: il pavimento del pranzo-soggiorno, angolo cucina, camera da letto e bagno è in materiale ceramico a listoni paralleli sfalsati formato 90x15 (foto n°6-12), Il bagno con w.c. cassetta ad incasso, bidet e mobile lavabo e doccia con box vetro 100x100 ha le pareti rivestite in materiale ceramico formato rettangolare 20x45 all'altezza di ml.2,45 con cornice intermedia.



-PIANO PRIMO: le camere da letto e disimpegno sono pavimentate con materiale ceramico formato 45x90 posato sfalsato; il bagno è dotato di w.c. con cassetta ad incasso, bidet sospesi, mobile lavabo e doccia con box vetro, con pareti rivestite con materiale 13,5x56 a due colori con cornice finale, posate orizzontali (foto n°13-15); pavimento bagno 30x30 posato ortogonale.



La scala interna d'accesso al primo piano ha pedate, alzate e battiscopa in ceramica; la scala è protetta da parapetto in vetro e corrimano in metallo (v. foto n°7). Le porte interne sono del tipo in legno tamburate con rivestimento in doghe rigate orizzontali e maniglie color alluminio (foto n.20).



I serramenti esterni sono realizzati in legno massello con vetrocamera di 20 mm. in buono stato e tapparelle in pvc. battenti su bancali in marmo serizzo. La copertura piana del locale tecnico ha un manto impermeabilizzante ardesiato.



Tutto quanto sopra descritto è riportato nella documentazione fotografica All.B. Lo stato di conservazione e manutenzione della villetta è da considerarsi buono.



L'autorimessa Sub 6: di pertinenza si trova al piano terra sul retro a circa ml.7,20 dal locale tecnico del fabbricato residenziale ed è posto sul confine



di proprietà Nord come da accordi di vicinato ; è accessibile dalla corsia carrabile inghiaiaata (a cui si accede tramite un cancello su via Valli) tramite portone sezionale a scorrimento verticale con struttura in acciaio e rivestimento esterno in doghe orizzontali con inserita porta di accesso; dimensioni 6,90 x 4,40, h.2,50. Il pavimento è in battuto di cemento, pareti con interno intonacate e tinteggiate colore bianco, esterno solo intonacato. (foto n.10-16-17); l'impianto elettrico è a canaline esterne; sul lato interno vi è un angolo con lavatoio e attacco idrico per lavatrici.

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta 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 e oneri di natura condominiale.

PIGNORAMENTO PRO QUOTA – QUESITO 4

Il compendio di pignoramento, nonostante sia composto di due edifici separati, non è divisibile in quanto l'autorimessa è una pertinenza legata alla funzione abitativa, pertanto la stima sarà per l'intero compendio, con la quota di 1/1 per la proprietà.

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 terrazzi/balconi in parte coperti e 35% terrazzi scoperti, 50% autorimesse non collegate ai vani principali, ½ delle pareti di confine con proprietà di terzi o con altre unità immobiliari, 10% area cortiliva/giardino fino a 25 m²+5% sup. oltre i 25 m²) sono (vedi rilievi

All.C da pag. n°2-3 e 4) :

-Villetta P.T (sub 5) : $m^2(57,96+6,72) = m^2\mathbf{64,68} + 1^\circ\text{piano } m^2\mathbf{57,96}$

totale **Sc.= $m^2\mathbf{122,64}$**

-Autorimessa P.T.(sub 6): $m^2\ 30,43$ considerata al 50% in quanto non collegata ai vani principali: **Sc.= $m^2\ 15,22$**

-Area cortiliva esclusiva di circa $m^2\ 230,0 = (m^225,00 \times 0,10) + (205 \times 0,05) =$ (vedi All.C pag.6) Totale **Sc.= $m^2\mathbf{12,75}$**

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si tratta risulta $m^2\ 150,61$ e per arrotondamento **$m^2\ \mathbf{151,00}$** .

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 27/02/2026, 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 **$m^2\ 151,00$** , tenuto conto nel valore del deprezzamento dovuto alla regolarizzazione edilizia e catastale delle variazioni riscontrate, risulta che:

- Villetta al piano terra/primo con autorimessa esterna al piano T:

STIMA $V_c = m^2151 \times \text{€}/m^2\ 1.380,00 = \text{€}\ 208.380,00$

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";

€ 208.380,00 x -4% = € - 8.335,20

TOTALE VALORE	= € 200.044,80
----------------------	-----------------------

LOTTO UNICO -PREZZO BASE D'ASTA

Della villetta indipendente P.T/1°e autorimessa P.T in Comune di Mirandola Loc. Gavello Via Valli n°290, catastalmente distinta al Foglio 406 particella 109 sub. 5-6, attualmente occupata dagli esecutati e pignorata con esecuzione Immobiliare n°73/2025 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX valore a base d'asta per arrotondamento = € 200.000,00 (diconsi duecentomila euro/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, 11/05/2026

Il C.T.U. Ing. Roberto Ferrari



IN ALLEGATO ALLA PRESENTE :

- Allegato A - Estratto Sintetico - Allegato B - Documentazione Fotografica
- Allegato C - Disegni Tecnici - Catasto