

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 90/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

-----, a mezzo della procuratrice speciale ----- creditore

precedente (Avv. -----)

CONTRO:

-----, debitore esecutato

NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO

In data 04/03/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello ha emanato il provvedimento di nomina dello scrivente Ing. Alessio Catellani per la stima dei beni pignorati. Lo scrivente ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento in data 13/03/2025 tramite PCT.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari di seguito elencate in ragione dell'atto di pignoramento reg. gen. 11046, reg. part. 8267 del 16/04/2024. Trattasi di un appartamento al piano terzo, abitazione di tipo civile, dotato di autorimessa e cantina al piano terra e soffitta al piano quarto siti in un condominio ad uso residenziale.

Gli immobili, di cui l'esecutato detiene la **proprietà per il 100% (1/1)** in



regime di separazione dei beni, sono ubicati in Piazza La Favorita 19 cap 41037 a Mirandola (MO) e sono distinti al Catasto come segue:

- Piano: 3, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 2, Foglio: 109, Particella: 230, Subalterno: 28 (appartamento, solaio e cantina)
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - Classe 6, Foglio: 109, Particella: 230, Subalterno: 18

* * *

REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto dal Certificato Anagrafico di Stato civile reso dagli uffici del Comune di Mirandola in data 05/03/2025, risulta che lo Stato Civile dell'esecutato è: **libero per divorzio il 04/07/2016.**

* * *

VALUTAZIONE DOCUMENTALE PRELIMINARE

La documentazione depositata dal creditore procedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Niccolò Tiecco redatto in data 18/04/2024 riportante verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento, nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:
 - le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Fabbricati di Mirandola (MO) al foglio 109, particella 230, subalterno 28 (appartamento, solaio e cantina); foglio 109, particella 230, subalterno 18 (autorimessa);



- la proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta all'esecutato, in ragione del 100%, da ----- per atto di compravendita a rogito del Notaio Striano Francesco in data 09/06/2014 Rep. n. 23316/11739, trascritto il 03/07/2014 ai nn. 14807/11067. La proprietà dei beni in oggetto è pervenuta al suddetto -----, in ragione del 100%, da ----- per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del Notaio Bulgarelli Mario in data 23/12/1987 Rep. n. 134492 trascritto il 22/01/1988 ai nn. 1569/1271.

- nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità: ISCRIZIONE del 03/07/2014, Registro Particolare 1938 Registro Generale 14810, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Striano Francesco Repertorio 23317/11740 del 09/06/2014 a favore di ----- contro ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni; TRASCRIZIONE del 16/04/2024, Registro Generale 11046 Registro Particolare 8267, verbale di pignoramento immobili Repertorio 1830 del 21/03/2024 a favore di ----- contro ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- Estratto per riassunto dal certificato di stato civile dell'esecutato reso dagli uffici del Comune di Mirandola in data 05/03/2025.

b) Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali completi.

Si conferma la corrispondenza fra l'identificazione catastale di cui all'atto di pignoramento e quella attuale.



* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni immobiliari in oggetto sono ubicati nel Comune di Mirandola (MO) in un comparto a vocazione prevalentemente residenziale, adiacente ad immobili ad uso abitativo e ad un parco pubblico.

Trattasi di condominio residenziale di numero dodici unità abitative più relative pertinenze e locali comuni.

L'immobile è costituito da cinque piani fuori terra: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto (sottotetto).

La proprietà confina a nord-est con un condominio residenziale facente parte della stessa edificazione rispetto a quello oggetto della presente relazione e con un parcheggio pubblico su Viale della Favorita, a sud-est con un condominio residenziale ed a sud-ovest e nord-ovest con il parco pubblico "la Favorita".

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - SUB. 28

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Mirandola in categoria A/2 - Abitazione di tipo civile - al Foglio 109, Particella 230, Subalterno 28.

La proprietà in esame è composta da un appartamento al piano terzo posto in un edificio condominiale ad uso residenziale. L'unità ha accesso dal vano scala sito in corrispondenza dell'ingresso dell'edificio lato nord-est; tramite quest'ultimo si giunge anche al cortile condominiale posto a nord-ovest e sul quale si affacciano i garage e le relative cantine comunicanti.

Il condominio ha accesso da Piazza La Favorita tramite il portico pubblico.

La struttura è mista, sino a quota primo solaio, con pareti perimetrali portanti,



telai in cemento armato e solai di piano in laterocemento. Simili impostazioni statiche sono state impiegate per realizzare le murature portanti perimetrali ed intermedie da quota primo solaio sino alla copertura. Le strutture portanti si presentano in buono stato di conservazione.

L'appartamento presenta una pianta rettangolare di dimensioni interne circa 8,00 x 9,65 m ed altezza interna di 2,70 m; l'esposizione è a nord-est, nord-ovest e sud-est. L'unità si compone di numero quattro locali – soggiorno, cucina e due camere da letto - a cui si aggiungono il disimpegno ed il bagno; è inoltre presente il balcone accessibile dal soggiorno.

Gli infissi dell'appartamento in legno con vetrocamera sono dotati di zanzariera e di oscuranti costituiti da tapparelle in pvc; si presentano in buono stato di conservazione.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno tamburato mentre quella d'ingresso è una porta blindata. Sono tutte in buono stato di conservazione.

Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle ceramiche così come il rivestimento a parete nel bagno e in cucina. In alcuni ambienti la pavimentazione risulta danneggiata; in bagno ed in una delle camere è visibile la presenza di muffa ed il distacco del tinteggio.

L'impianto elettrico, quasi interamente sottotraccia, risale verosimilmente all'edificazione del fabbricato, avvenuta nel 1985, e non rispetta le norme attuali così come quello idrotermosanitario; l'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia a gas di vecchia concezione. È presente l'impianto di climatizzazione dotato di un solo split. La cucina presenta un piano cottura a gas. Si allegano le certificazioni degli impianti risalenti alla costruzione



dell'immobile, ottenute tramite accesso agli atti presso gli Uffici del Comune.

Al piano terra dell'edificio è presente la cantina di proprietà esclusiva che verte in ottimo stato di conservazione; il locale è accessibile dall'autorimessa tramite porta REI ed è dotato di finestre che si affacciano sul portico pubblico, di pavimentazione in gres effetto legno, di impianto elettrico e di lavabo con scaldabagno elettrico.

Al piano quarto, sottotetto, è presente la soffitta, intonacata e pavimentata in klinker, dotata di impianto elettrico; esposta a sud è presente una finestra vicino alla quale sono visibili segni di infiltrazioni mentre all'ingresso è presente una porta in lamiera. Risulta essere tutto in mediocre stato di conservazione.

Completano la proprietà il vano scala ed il cortile condominiali.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Appartamento	28	73,4	1,00	73,4	N-E, N-O, S-E	Normale
soggiorno		21,6	1,00	21,6	S-E	Normale
cucina		10,0	1,00	10,0	N-O	Normale
camera		14,4	1,00	14,4	N-O	Normale
camera		14,6	1,00	14,6	S-E	Normale
bagno		6,8	1,00	6,8	N-O	Scadente
disimpegno		6,0	1,00	6,0	N-E	Normale
balcone		4,2	0,30	1,3	S-E	Normale
Soffitta	28	6,8	0,25	1,7	S-O	Scadente
Cantina	28	9,5	0,25	2,4	S-E	Ottimo
Totale		93,9		78,7		

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA - SUB. 18

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - al Foglio 109, Particella 230, Subalterno 18.

Trattasi di autorimessa sita al piano terra dell'edificio già descritto al capitolo precedente. L'autorimessa in esame è dotata di un proprio basculante in lamiera metallica ed è raggiungibile tramite il cortile esterno.

Il locale ha pianta rettangolare di dimensioni interne circa 3,20 x 2,60 m ed altezza interna di circa 2,70 m. La pavimentazione è in gres effetto legno mentre le pareti perimetrali sono intonacate e tinteggiate. La struttura, al piano terra, è mista con pareti perimetrali portanti e telai in c.a.; la tramezza di divisione con la cantina è in cartongesso ed è dotata di porta REI e di finestra in pvc. È presente l'impianto elettrico.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Autorimessa	18	8,9	1,00	8,9	N-O	Ottimo
Totale		8,9		8,9		

* * *

ACCESSO AI BENI

L'accesso agli immobili è stato effettuato dal sottoscritto in data 20/06/2025 alla presenza del custode giudiziario, Istituto vendite Giudiziarie di Modena, e dell'esecutato, residente e domiciliato nell'immobile.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 29/05/2025, richiesta Prot. N. 15984/2025 del 16/04/2025, da cui risulta quanto segue: l'edificio è stato costruito successivamente al 01/09/1967; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono (si veda Allegato C1):

- Concessione: Prot. N. 11366/83 del 31/01/1984

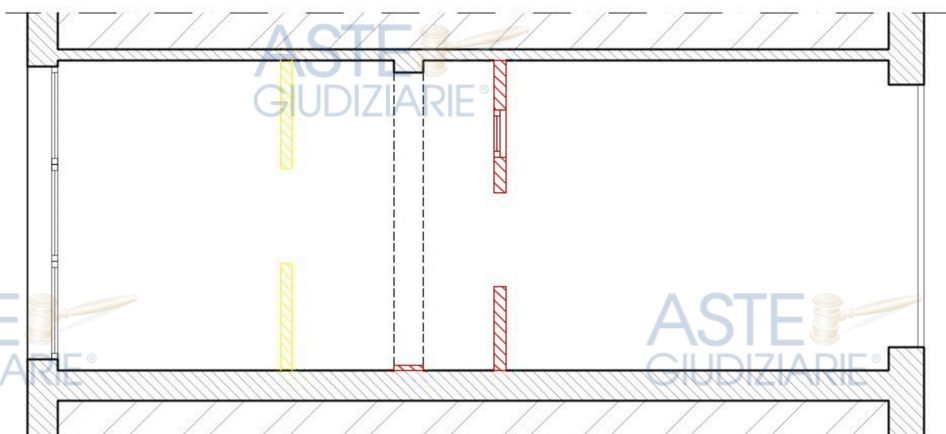
- Variante: Prot. N. 9749/85 del 21/10/1985
- Abitabilità: Prot. N. 876/86 del 03/03/1986
- Agibilità: Prot. N. 6254/86 del 30/05/1986
- MUDE: Prot. N.30241/2012 del 21/12/2012

Alla luce delle verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si dichiara che la proprietà:

- **non è conforme**, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati
- lo stato di fatto rilevato **non è coerente** con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

La difformità riscontrata riguarda la tramezza interna che divide l'autorimessa dalla cantina che è stata demolita e ricostruita in posizione differente. Tale difformità non è sanabile al fine dell'ottenimento della conformità edilizia poiché non sarebbe sufficiente la profondità del garage, pertanto è necessaria la rimessa in pristino della tramezza nella posizione legittima. Si stima un costo totale per le opere sopra citate pari a circa 2'500,00 €.

Di seguito si riporta un estratto delle planimetrie di raffronto fra stato di fatto e stato legittimo (per le quali si rimanda all'allegato F).



* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni come riportati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e confermati dall'ispezione ipotecaria allegata (allegato D):

a) iscrizione del 03/07/2014 - registro particolare 1938 registro generale 14810 repertorio 23317/11740 del 09/06/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

b) trascrizione del 16/04/2024 - registro particolare 8267 registro generale 11046 repertorio 1830 del 21/03/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Sulle proprietà, da certificato notarile, non risultano gravare censo, livello o uso civico.

* * *

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Le unità oggetto della presente relazione risultano occupate dall'esecutato sig. --
----- con figli minori.

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della tipologia degli immobili pignorati, si è proceduto alla stima del compendio in un unico lotto di vendita; frazionamento e separazione in natura dei beni non sarebbero funzionali alla vendita.

Il **lotto unico** è così individuato:

- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - Foglio: 109, Particella: 230, Sub: 18.



- Piano: 3, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 2, Foglio: 109, Particella: 230, Subalterno: 28 (appartamento, soffitta e cantina)

SPESE CONDOMINIALI

La proprietà fa parte di un condominio che risulta amministrato da uno studio specializzato. È stata effettuata richiesta della documentazione economica relativa alla proprietà in oggetto (si veda Allegato **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** da cui risulta che le spese di gestione ordinaria siano circa pari a 800 €/anno ai quali si deve sommare la spesa inerente al consumo d'acqua. Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio risulta un insoluto complessivo pari a 2'116,24 €. Al momento della redazione della presente relazione, non sono state deliberate spese straordinarie.

* * *

STIMA DEL COMPENDIO

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore di mercato al metro quadro basandosi sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona in oggetto, la rilevazione dei prezzi è aggiornata al secondo semestre del 2024.

Per le abitazioni civili in normale stato di conservazione site nella zona periferica di Mirandola, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un



valore di mercato compreso fra i 1050,00 €/mq ed i 1300,00 €/mq; per le autorimesse in normale stato di conservazione l'OMI indica un valore di mercato compreso fra i 470,00 €/mq ed i 700,00 €/mq.

In ragione dello stato attuale degli immobili oggetto della presente relazione, si assume un valore unitario pari a 1150,00 €/mq per l'appartamento con le relative pertinenze e di 700,00 €/mq per l'autorimessa.

Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; la tabella seguente riporta la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo:

Lotto unico	Sub.	Cat.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
Appartamento	28	A/2	90,5	1,00	90,5	1150,00	104'075,00 €
Soffitta			8,9	0,25	2,2	1150,00	2'558,75 €
Cantina			11,0	0,25	2,8	1150,00	3'162,50 €
Autorimessa	18	C/6	9,9	1,00	9,9	700,00	6'930,00 €
Totale:					105,4 mq	116'726,25 €	

La superficie commerciale complessiva del lotto unico risulta pari a 105,4 mq.

Il valore di stima ammonta a 116'726,25 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 105'053,63 € ($116'726,25 € \cdot 0,1$). Si sottraggono poi i costi per le spese condominiali insolute pari a circa 2'116,24 € ed i costi per la rimessa in pristino indicati in precedenza (2'500,00 €), ottenendo il prezzo di stima dell'intero lotto unico oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura in:

€ 100'500,00 (centomilacinquecento/00)

Si ricorda che l'esecutato detiene la piena proprietà dei beni oggetto della presente relazione.

L'immobile è di natura residenziale in possesso di persona fisica pertanto la



vendita non sarà soggetta ad IVA secondo il DPR 633/1972 e s.m.i..

Sarà necessario corrispondere l'imposta di registro, pari al 9,0%, secondo il DPR 131/1986 e s.m.i.; nel caso in cui la proprietà sia acquistata come prima casa, l'imposta di registro è ridotta al 2,0%.

Non si dispone di uno storico dei costi di manutenzione e gestione della proprietà pertanto questi vengono stimati, sulla base della consuetudine, pari all'1,0% annuo del valore di mercato, ovvero circa 1150,00 €/anno per il lotto unico a cui si sommano le spese condominiali riportate in precedenza, pari a circa 800,00 €/anno.

Il canone di locazione stimato tramite i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare risulta pari a 450,00 €/mese per l'intera proprietà oggetto della presente relazione.



* * *

ALLEGATI

- A) Perizia secretata
- A1) Prospetto sintetico per ciascun lotto
- B) Documentazione fotografica
- C) Estratti catastali
- C1) Precedenti edilizi
- D) Ispezione ipotecaria
- E) Sintesi descrittiva per ciascun lotto
- F) Elaborato grafico difformità
- G) Documentazione economica condominiale

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 06/08/2025

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

