

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	* * *	N. 302/2023
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	* * *	Termine
	LOTTO UNICO	<u>05.01.2025</u>
	* * *	
	PREMESSA	
	I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,	
	specificando:	
	o DATI DI PIGNORAMENTO	
	o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI DESCRIZIONE SOMMARIA	
	o DANNI DA EVENTO SISMICO	
	o IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	o CONFINI	
	o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)	
	o CORRISPONDENZA CATASTO / PIGNORAMENTO	
	o PARTI COMUNI	
	o STATO CIVILE DELL'ESECUTATO (regime patrimoniale)	
	o PROVENIENZA DEL BENE	
	o ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	o GESTIONE CONDOMINIALE	
	o REGIME FISCALE	
	o INDAGINE AMMINISTRATIVA CON REGOLARITA' EDILIZIA	
	o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	



o DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

o CONSISTENZA COMMERCIALE

o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Si ritiene infine di mettere in evidenza che :

- Gli elementi non esplicitamente evidenziati si presumono conformi alle condizioni medie degli immobili della stessa tipologia ubicati nella medesima zona, in considerazione di uno stato di manutenzione ordinaria e di eventuali difetti di modesta rilevanza.

- Le attività investigative svolte in loco hanno avuto carattere meramente ricognitivo, senza procedere a demolizioni o scavi. Non sono state eseguite analisi specifiche per rilevare la presenza di amianto, residuati bellici, o di altre sostanze inquinanti, né per valutare lo stato di contaminazione del suolo, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia (D.Lgs. 152/2006 e D.Lgs. 4/2008).

- Non è stata accertata la conformità degli impianti tecnologici esistenti, compresi quelli specificati dal Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37, alle normative vigenti, nonché l'impianto di smaltimento reflui o



circa l'emissione di fumi in atmosfera.

- Non sono state condotte valutazioni sull'impatto acustico dell'edificio né sulle prestazioni acustiche passive delle unità immobiliari.
- Non è stata effettuata una misurazione precisa della superficie del terreno con la verifica dei confini catastali.
- Non sono state verificate le distanze tra l'edificio e le costruzioni vicine.
- Non sono state effettuate verifiche sulla conformità dell'edificio ai requisiti di contenimento energetico, come previsto dalle normative statali e regionali.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la cancelleria del Tribunale di Modena, è stata pignorata **la quota di 1/1** dei seguenti beni immobili, a favore dei creditori procedenti:

Comune di Castelfranco Emilia beni intestati a:

xxx – Quota 1/1

N.C.E.U. Foglio 40

- o Mappale 36, Sub. 1, Cat. A/4, cl. 2, vani 4, R.c. € 117,75, via Per Panzano n. 51, P.T.-1-2
- o Mappale 236, Cat. C/2, cl. 8, mq 15, R.c. € 37,18, Via Per Panzano n. 190, P.T.
- o Mappale 36, Sub. 4, b.c.n.c. area esclusiva del mapp. 236 sub. 1, Via Per Panzano n. 190, P.T.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI



LOTTO UNICO**DESCRIZIONE SOMMARIA**

Quota di 1/1 di n. 2 unità immobiliari una destinata ad abitazione da ristrutturare ed una a lavanderia (allo stato grezzo avanzato) con modestissima area di pertinenza come sotto catastalmente identificate.

Il complesso immobiliare è sito in Comune di Castelfranco Emilia, via Per Panzano n. 190, in posizione distante dal centro del comune di Castelfranco Emilia e quindi scomoda a tutti i numerosi servizi forniti dallo stesso.

Il fabbricato principale risulta così costituito :

- P.T. : vano pranzo/soggiorno, disimpegno con scala a chiocciola e w.c., oltre a modesta area esterna.
- P.1. : due camere da letto di cui una con scala a chiocciola.
- P.Sottotetto : vano soffitta con accesso mediante scala a chiocciola.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di Attestato di Prestazione Energetica. L'area esterna comune è stata in parte recintata senza autorizzazione e quindi da liberare. All'interno della proprietà sono presenti arredi e materiali privi di valore da destinare alla pubblica discarica.

Si rilevano difformità amministrative, ovvero modifiche interne di posizionamento delle tramezzature e spessori muro esterni e modifiche esterne di posizionamento di alcune aperture.

DANNI DA EVENTO SISMICO

Ad un sommario esame visivo non si riscontrano danni da evento sismico del 20-29 maggio 2012.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Castelfranco Emilia beni intestati a:

xxx – Quota 1/1

N.C.E.U. Foglio 40

o Mappale 36, Sub. 1, Cat. A/4, cl. 2, vani 4, mq 69, R.c. € 117,75, via Per

Panzano n. 51, P.T.-1-2

o Mappale 236, Cat. C/2, cl. 8, consistenza mq 15, sup. catastale mq 18

R.c. € 37,18, Via Per Panzano n. 190, P.T.

CONFINI

L'abitazione confina a Nord con stradello di accesso (mapp. 35), ad Ovest e

Sud con area cortiliva (sub. 5) comune con tutto il mappale 36 e 236 ed Est

con altra unità immobiliare abitativa del mappale 36.

Il fabbricato accessorio confina a Nord, Ovest e Sud con area cortiliva di

pertinenza ed a Est con il mappale 54.

PROPRIETÀ

xxx – Quota 1/1 in piena proprietà

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO

PIGNORATO

L' identificazione catastale attuale del bene corrisponde a quanto pignorato.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: fondazioni e muri portanti a confine, e quant'altro derivante da

atto di compravendita Notaio Dott. xxx rep. 26214, racc. 8670 del 11.02.2008 e

precedenti e dall'art. 1117 del C.C., nonché area cortiliva ed area latrina situata

sul lato sud dell'area cortiliva. Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono

quelli specificati nel suddetto atto di provenienza.



STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

L'esecutato ha acquistato il bene in stato libero.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita Notaio Dott. xxx rep. 26214, racc. 8670 del 11.02.2008, l'esecutato diveniva proprietario del bene oggetto di pignoramento. Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Il precedente proprietario aveva a sua volta acquistato la proprietà con atto di compravendita Notaio Dott. xxx rep. 15459/7273 del 27.11.1989.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile risulta gravato dalle trascrizioni pregiudizievoli contenute nel fascicolo e da quelle presenti nelle visure ipocatastali che si allegano alla presente e che di seguito si riportano :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/02/2008 - Registro Particolare 6807 Registro Generale 12678, Pubblico ufficiale xxx Repertorio 26214/8670 del 11/02/2008, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/02/2008 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 12679, Pubblico ufficiale xxx Repertorio 26215/8671 del 11/02/2008, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2020 - Registro Particolare 38341 Registro Generale 57689, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 4473 del 21/11/2020, ATTO



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2023 - Registro Particolare 28505

Registro Generale 38418, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 2918 del 06/07/2023, ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2024 - Registro Particolare 6144

Registro Generale 8135, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO

TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 622 del 19/01/2024, ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

GESTIONE CONDOMINIALE

Non risulta essere costituito il condominio.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE

Non risulta essere costituito il condominio.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a tassa di registro ed imposte abbinata.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

CON VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di accesso alla pubblica amministrazione l'ufficio competente mi ha fornito le seguenti pratiche edilizie :

- Comunicazione di inizio lavori per opere interne n. 42 prot. 19228 del 30.05.1989 ;
- Concessione in sanatoria n. 322/95 prot. n. 3145 del 06.02.1997

Il sottoscritto dichiara :

- ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e



integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia è conforme nei dati di identificazione catastale ma contiene difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto **lo stato di fatto rilevato, non si ritiene coerente con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.**

- **L'unità non risulta conforme alle pratiche edilizie di cui sopra.** Nella fattispecie nell'abitazione si rilevano difformità sul posizionamento delle tramezzature interne, sullo spessore dei muri esterni e sulla posizione di alcune aperture esterne. Nel vano accessorio allo stato grezzo, manca la tramezzatura di divisione disimpegno/lavanderia ed è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso all'interno dello stesso.

Le presente verifica urbanistica-catastale è circoscritta esclusivamente alle unità immobiliari sopra descritte e relative pertinenze e non riguarda altre porzioni immobiliari o parti comuni.

Le difformità rilevate nell'abitazione e manufatto secondario dovranno essere sanate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche e per modifiche interne con aggiornamento catastale ed il controsoffitto realizzato nel manufatto secondario dovrà essere rimosso.

Per la sanatoria di quanto sopra relazionato e le opere di ripristino si quantificano ad oggi a corpo € 6.500,00 + Iva (comprese di spese tecniche, sanzioni e diritti).

Di seguito la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare nella quale si



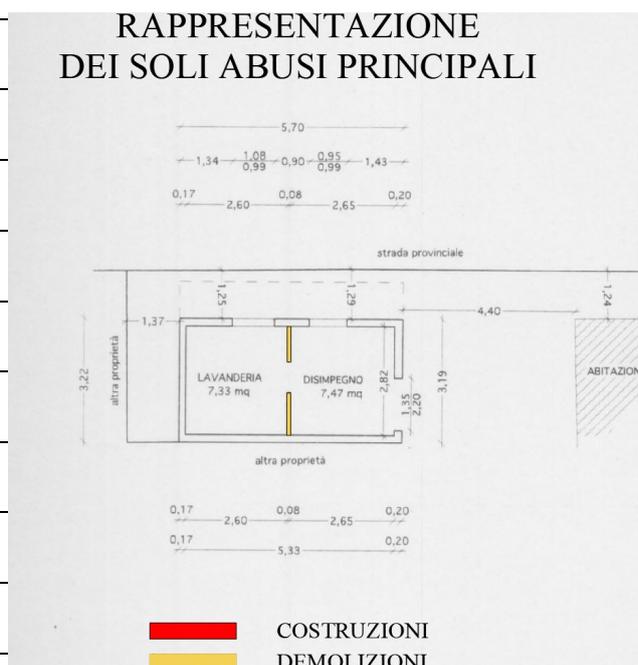
evidenziano solamente gli abusi principali, senza rappresentare i modesti scostamenti delle tramezzature interne.

Tutto quanto sopra precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

RAPPRESENTAZIONE DEI SOLI ABUSI PRINCIPALI



RAPPRESENTAZIONE DEI SOLI ABUSI PRINCIPALI



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile oggetto di procedura risulta libero.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Quota di 1/1 di n. 2 unità immobiliari una destinata ad abitazione ed una a lavanderia (allo stato grezzo avanzato) con modestissima area di pertinenza in pessimo stato. L'abitazione è costituita da n. 3 piani fuori terra, edificata come immobile di testa di un complesso di unità a schiera, mentre la lavanderia è costituita da un unico manufatto nell'area di pertinenza dell'abitazione. Il complesso immobiliare è sito in Comune di Castelfranco Emilia, via Per Panzano n. 190 in posizione distante dal centro del comune e dai relativi servizi circa 2,8 km.

Il Fabbricato abitativo è realizzato con murature perimetrali in muratura faccia a vista, parzialmente intonacata al piano terreno, manto di copertura in coppi a quattro falde lattoneria da integrare/manutentare; il fabbricato accessorio allo stato grezzo è realizzato in muratura intonacata e tinteggiata, e copertura piana ricoperta da manto bituminoso.

Il fabbricato principale risulta così costituito :

- P.T. : vano pranzo/soggiorno, disimpegno con scala a chiocciola e w.c., modesta area esterna di pertinenza
- P.1. : due camere da letto di cui una con scala a chiocciola.
- P.Sottotetto : vano soffitta con accesso mediante scala a chiocciola.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di Attestato di Prestazione Energetica. L'area esterna comune è stata in parte recintata senza autorizzazione e quindi da liberare. All'interno della proprietà sono presenti



arredi e materiali privi di valore da destinare alla pubblica discarica.

Si rilevano difformità amministrative, ovvero modifiche interne di posizionamento delle tramezzature e spessori muro esterni e modifiche esterne di posizionamento di alcune aperture.

Il grado delle finiture dell'abitazione è obsoleto ed in pessimo stato di manutenzione, in particolare :

- o Pareti interne intonacate e tinteggiate ;
- o Soffitti intonacati e tinteggiati ;
- o Rivestimenti : ceramica datata ;
- o Pavimenti in ceramica datata ;
- o Porte interne in legno tamburato ;
- o Finestre in metallo e vetro doppio ;
- o Scala interna a chiocciola in metallo ;
- o Presenza di scuretti esterni al p.t. e p.1. in legno in pessimo stato manutentivo ;
- o Bagno: datato e non funzionante ;
- o Impianto elettrico: sottotraccia da rinnovare sulla base della legge 46/90 e seguenti ;
- o Impianto di riscaldamento: autonomo a gas metano con elementi radianti a parete, attualmente non funzionante e da sottoporre a rinnovo e verifica di cui alla legge 46/90 e seguenti ;

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie reale e commerciale puramente a titolo indicativo del bene in oggetto è computata al lordo delle murature e la sola superficie commerciale



è poi arrotondata all'intero o allo 0,50.

Locali	Sup. reale c.a. mq	Esposizione	Condizioni manutenzione	Coeff. utilizzo	Sup. commerciale c.a. mq
Vani abitativi	49,00	nord, sud e ovest	pessime	100%	49,00
Sottotetto	24,50	nord, sud e ovest	pessime	30%	7,50
Manufatto esterno	19,04	su 4 lati	stato grezzo	30%	5,50
Area cortiliva privata	21,92	nord, sud e ovest	/	5%	1,00
Totale	114,46	/	/	/	63,00

Superficie commerciale totale arrotondata ca. mq. 63,00

COMODA DIVISIBILITA'

Il lotto in questione è in piena proprietà.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Considerato: lo stato occupazionale, le indagini esperite presso operatori del settore, verificate le quotazioni medie dell'attuale mercato delle locazioni, considerate le indagini comparative, la metratura dell'u.i., delle sue condizioni manutentive, il sottoscritto ritiene che l'immobile possa avere una **redditività** annua media di €/anno 1.200,00.

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di abitazione in pessimo stato, completamente da ristrutturare, sita in via Per Panzano n. 190 Castelfranco Emilia.

Valore commerciale piena proprietà =

Sup. comm. x Valore unitario x Coefficienti correttivi – Costi per conformità

VC = 63,00 mq x 600,00 €/mq x (-10%) – 7.930 € = € 26.090,00



Il valore dell'immobile è stato deprezzato dei seguenti coefficienti :

- 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto in quanto trattasi di immobile soggetto ad asta giudiziaria;
- 5% per lo stato di uso e manutenzione ;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del contesto urbanistico e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**,

PREZZO BASE arrotondato al migliaio:

Lotto unico € 26.000,00 (Ventiseimila/00)

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

Con Osservanza, Savignano Sul Panaro (MO) 03.01.2025

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Jonathan Olivieri

Allegati:

- o ALLEGATO A: estratto della perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
- o ALLEGATO A1: estratto sintetico riassuntivo degli elementi essenziali
- o ALLEGATO B: documentazione fotografica
- o ALLEGATO C: documenti catastali e amministrativi

