

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA**

**Terza Sezione Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Procedura Esecutiva n. 273/2024 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Giulia Lucchi**

\*\*\*\*

In data 18.08.2025 il Giudice disponeva decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'Esperto Stimatore nella persona dello scrivente Efrem Fornero, Ingegnere, iscritto nell'elenco dei Consulenti del Tribunale di Modena al n. 512, ed all'Ordine della Città.

Eseguite le verifiche preliminari, effettuati gli accessi presso l'Ufficio delle Entrate, e agli Uffici Amministrativi del Comune di Sassuolo ove è ubicata l'unità abitativa appartenente alla procedura, eseguito opportuno sopralluogo presso di essa alla presenza del funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, sopralluogo corredato di opportuna documentazione fotografica, attestante lo stato di fatto dell'immobile, lo scrivente Perito Estimatore, si poneva in condizione di espletare l'incarico affidato, rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice, nei modi e contenuti illustrati nel proseguo della presente relazione di stima



**PUNTO PRIMO: *Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di Pignoramento***

AMCO/Asset Management S.p.A., con sede in Napoli, via Santa Brigida n. 39, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco San Martino, procedeva ad esecuzione per espropriazione, presso il Tribunale di Modena dell'immobile così descritto:

*“Casa di civile abitazione in Sassuolo (MO) al Viale XXVIII Settembre, piano secondo, composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, bagno e balcone, con auto al piano seminterrato*

*Nel NCEU di Sassuolo al foglio 21 mapp. 66 subalterno 22 categoria A/2 classe 2 vani 4,5, rendita euro 441,57 Viale XXVIII Settembre, piano 2 (appartamento)*

*Il foglio 21 mapp. 66 sub 9 categoria C/6 classe 8 di mq 16 rendita euro 65,28 (box auto)*

*Lecce-Modena li 9.9.2024”*

**PUNTO SECONDO: *Corrispondenza del diritto reale nell'atto di pignoramento con il diritto reale della persona eseguita, in forza dell'Atto di acquisto trascritto in suo favore***

Al riguardo dovremo considerare due atti fondamentali:

1. Con atto di compravendita a Ministero Dott. Tomaso Vezzi, Notaio in Modena, del 25.06.2004, rep. n. 23352, raccolta n. 2074, registrato in Modena il 29 giugno 2024 al n. 6324, serie IT, e trascritto a Modena il 7 luglio 2004 n. reg. generale 20551, n. rep. particolare 12945, la persona eseguita acquistava in comunione legale dei beni tra coniugi il seguente immobile:

*“porzione del fabbricato condominiale sito in Sassuolo, viale XXVIII settembre, costituita da:*

- *Appartamento al piano secondo, composto di soggiorno con angolo cottura,*



*disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, bagno e balcone, confinante con area con area cortiliva comune, vano scala comune, ragioni*

*Dati catastali: Catasto Fabbricati di Sassuolo, foglio 21, mappali:*

- *66 subalterno 9, categoria C/6 classe 8 mq 16 rendita € 65,28*

*Viale XXVIII Settembre piano S1*

- *66 subalterno 22, categoria A/2, classe 2, vani 4,5 rendita € 441,57*

*Viale XXVIII Settembre piano 2 (appartamento)*

*Il terreno su cui sorge il fabbricato, di cui fa parte l'immobile trasferito è identificato al Catasto Terreni di Sassuolo, foglio 21, con il mappale 66 di are 3.00.*

*Provenienza: da per vendita con atto del Notaio Cesare Ferrari Amorotti di Modena in data 25 gennaio 1999 rep. n. 83807/12988, registrato a Modena il 12 febbraio 1999 al n. 933 e trascritto a Modena il 1 febbraio 1999 al n. p. 1698”*

Si allega il presente rogito

2. Il Tribunale di Modena, con sentenza n. 19/06/2013 n. 1178:

*“dichiara cessati gli effetti civili del matrimonio religioso celebrato in data 21/06/2000 tra le parti indicate nell'intestazione, in San Michele Arcangelo, trascritto nei registri dello Stato Civile dello stesso Comune al n. 276 parte seconda, serie A, dell'anno 2000”*

Al Capo II della sentenza, il coniuge della persone esecutata, cede ad essa la sua parte di proprietà della porzione del fabbricato condominiale sito in Sassuolo, viale XXVIII Settembre, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo, foglio 21, mappali:

*“- 66 subalterno 9 categoria C/6 classe 8 mq 16 rendita euro 65,28, viale XXVIII settembre piano S1 (box auto)*

- *66 subalterno 22 categoria A/2 classe 2 vani 4,5, rendita 441,57 viale XXVIII*



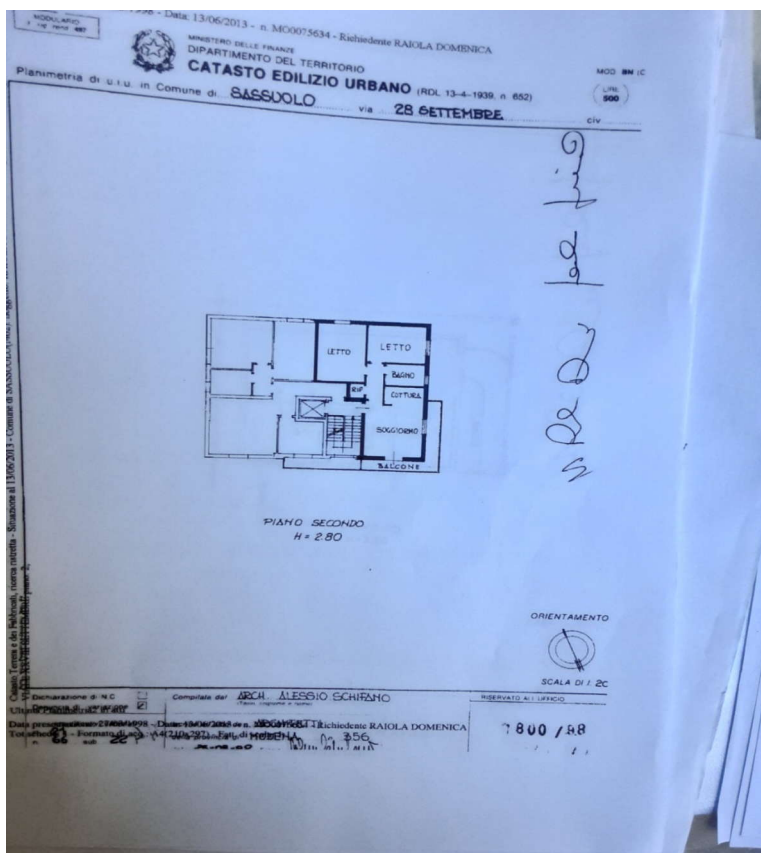
settembre piano 2 (appartamento)

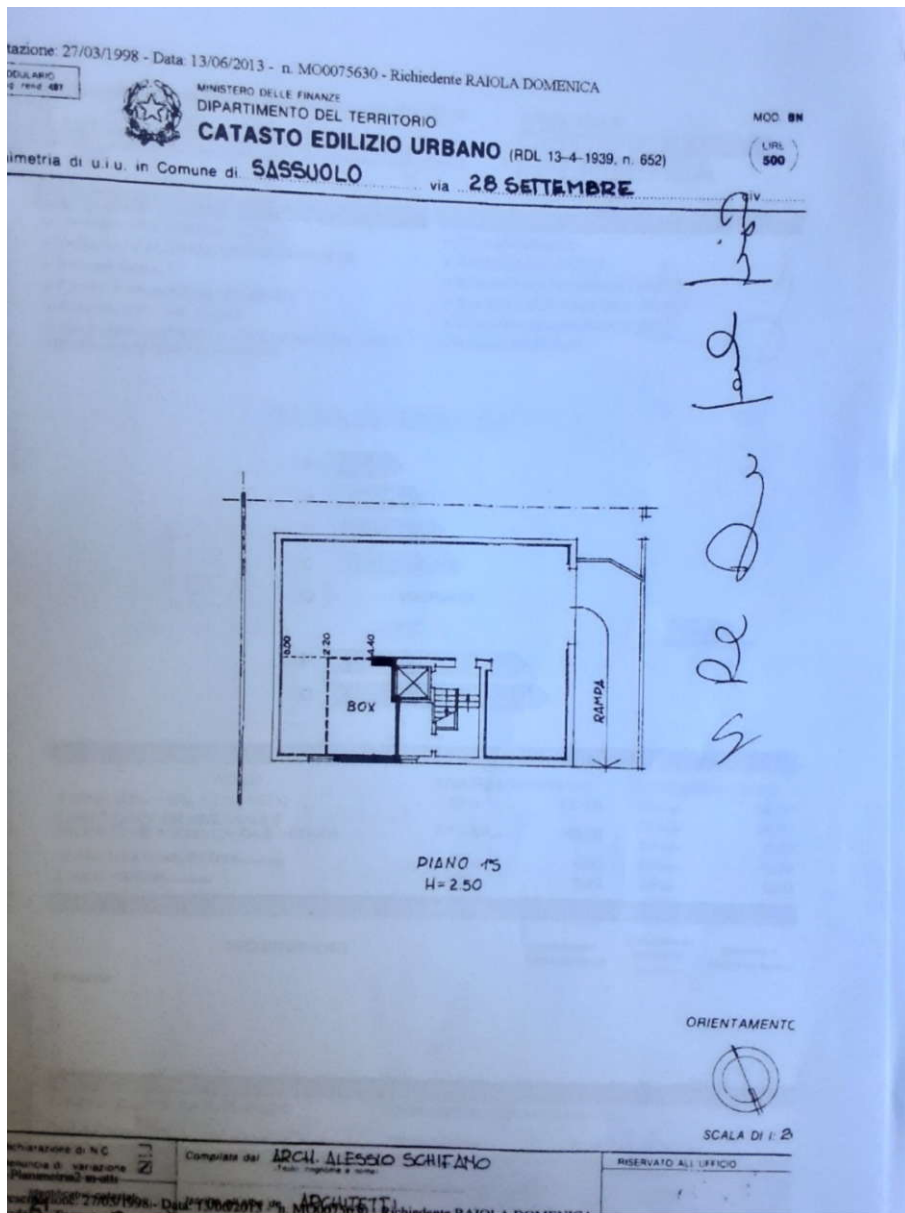
Il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile in questione è identificato al Catasto Terreni di Sassuolo foglio 21 con il mappale 66 di are 3.00"

Si allega la citata sentenza per migliore comprensione

Si conclude attestando che i beni immobili oggetto di pignoramento coincidono con il titolo di proprietà della persona esecutata.

Si allegano a lato le schede planimetriche delle due unità immobiliari a firma Arch. Alessio Schifano del 25.03.1998 in scala 1:200





Dalla visura storica per immobile effettuata presso l'Agenda delle Entrate, Servizi catastali, i beni oggetto della presente procedura, sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati, del Comune di Sassuolo, come segue:



intestataria per l'intera proprietà 1/1, la persona esecutata

Foglio	part.IIIa	sub	cat.	classe	cons.za	rendita	ubicazione
21	66	22	A/2	2	4,5 vani	€ 441,57	v. XXVIII Settembre Piano 2°
		9	C/6	8	16 mq	€ 65,28	v. XXVIII settembre Piano S1
Tot. U.I.		2				€ 506,85	

si allega estratto di mappa e certificati catastali (**ma questi sono stati già depositati dal precedente**)

**PUNTO TERZO: *Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti il lotto e stima***

Trattasi di unità abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale, servita da ascensore, ubicata nella prima periferia cittadina, dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Il fabbricato, edificato alla fine degli anni 90', si presenta in discrete condizioni manutentive.

Al piano secondo è ubicata l'unità abitativa (sub 22), oggetto della presente procedura, così composta:

- Ingresso-soggiorno di	sup. calpest. pari a:	19,80 mq
- Angolo cottura	sup. calpest. pari a:	3,90 mq
- Ripostiglio	sup. calpest. pari a:	1,32 mq
- Bagno	sup. calpest. pari a:	4,55 mq



- Camera da letto (lato nord-est)	sup. calpest. pari a:	11,70 mq
- Camera da letto (lato nord-ovest)	sup. calpest. pari a:	14,10 mq
- Balcone avvolgente il lato sud ed il lato est	sup. calpest. pari a:	<u>8,67 mq</u>
	Tot. sup. calpest.	64,04 mq

### Servizi accessori

- al piano seminterrato è presente l'autorimessa (sub 9) di 16 mq

### Caratteristiche costruttive

il fabbricato presenta:

- Struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato
- Solai in latero-cemento
- Tamponamento in laterizio, con intonaco civile all'esterno ed all'interno delle unità abitative con tinteggiatura a due mani
- Allacciamento alla rete fognaria cittadina, alla rete Enel, all'acquedotto civico ed alla rete di adduzione gas metano

### Finitura dell'appartamento

- Pavimenti e rivestimenti in ceramica da monocottura, smaltata e con decori nel servizio igienico
- Finestre e portafinestre in legno verniciato, con vetri a doppia camera
- Porte in legno tamburato e verniciato. Porta d'ingresso blindata
- Servizio ascensore all'appartamento
- Box-autorimessa con apertura basculante in lamiera verniciata

### Confini

Come indicato nel rogito di acquisto.



## **Stima dell'appartamento**

L'unità abitativa è ubicata in prima periferia. Essa è stata oggetto, come tutto il fabbricato che la ospita, di un intervento di ristrutturazione avvenuto alla fine degli anni 90. I servizi primari e secondari sono presenti nella zona da decine di anni. La sua vicinanza al centro storico la rende appetibile ad una fascia di popolazione molto vasta così come la sua estensione superficiale-commerciale che la inserisce tra gli appartamenti di 79÷80 mq commerciali

Le recenti vendite effettuate nelle vicinanze, per immobili della stessa vetustà indicano prezzi dell'ordine dei 1.800,00 €/mq

Pertanto si propone una stima, come segue:

### A. Stima base di partenza dell'appartamento

$$\text{mq } 79 \times 1.800 \text{ €/mq} = \text{€ } 142.200,00$$

con l'introduzione del coefficiente di differenziazione  $K = 0,85$

il valore dell'unità abitativa si riduce a:

$$\text{€ } 142.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 114.126,50$$

e per arrotondamento € 114.000,00

### B. Stima base di partenza del box-autorimessa € 10.000,00

riduzione con coefficiente di differenziazione  $K = 0,85$ : € 8.500,00

ulteriore riduzione 5% per assenza di garanzie € 8.075,00

e per arrotondamento € 8.000,00

Stima complessiva appartamento + autorimessa, lotto unico:

**€ 122.000,00**



(diconsi euro centoventiduemila/zerozero)

**PUNTO QUARTO: Riferimenti amministrativi presso il Comune di Sassuolo**

La richiesta di accesso agli atti ha permesso in data 03 ottobre 2025 di visionare il fascicolo messo a disposizione dall'Ufficio Tecnico, estraendo da esso i seguenti dati:

- il Sindaco in data 19 settembre 1996, rilasciava ad EUROCOM S.r.l. concessione edilizia n. 197 attinente la Prat. 368/94, prot. 14308/94 "per ristrutturazione di fabbricato ad uso residenziale, con costruzione nuovo piano interrato ad uso autorimesse con modifica di recinzioni da realizzare in Sassuolo via 28 settembre, n. 39 carraio 39/1, sul terreno catastalmente identificato al foglio 21, mappale 66, in esecuzione del progetto redatto da Schifano Arch. Alessio"
- in data 08.02.2011, il Direttore del Settore 2° Governo del Territorio ed Interventi Pubblici Ing. Giuseppina Mazzarella, attesta che in data 29.05.1999 è maturato il silenzio-assenso sulla richiesta di ABITABILITA' RESIDENZIALE, presentata da Meglioli Maria Pia in qualità di rappresentante e convalida la dichiarazione di conformità resa dall'Arch. Schifano Alessio in qualità di Direttore dei Lavori.  
Certificato di agibilità SUE n. 1994/368.A

Si allegano i citati documenti.

Conformità edilizia. Regolarità edilizia ed urbanistica del bene (L.gs 28.02.1985 n. 47)

Dal progetto rilasciato dall'Ufficio Tecnico, si evince che l'attuale stato dei luoghi



attinente l'appartamento è conforme al progetto licenziato

### **PUNTO QUINTO: Trascrizioni ed Iscrizioni pregiudizievoli**

Le formalità esistenti sui beni oggetto della presente procedura possono così essere indicati:

#### Iscrizioni

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a ministero Dott. Tomaso Vezzi in data 25 giugno 2024 iscritta in Modena agli Uffici di Pubblicità Immobiliari rep. n. gen. 20552 con part. 4614 a favore di Banca Agricola Mantovana S.p.A., corrente in Mantova, corso Vittorio Emanuele n. 30
- ipoteca in rinnovazione di ipoteca volontaria in data 24 giugno 2024 ai nn. 16353/2427

#### Trascrizioni

- Atto giudiziario per sentenza di divorzio del Tribunale di Modena del 19 giugno 2013 rep. n. 4442/2013, trascritto in Modena il 03.09.2013 rep. n. gen. 18404 e rep. n. part. 12004
- verbale di pignoramento immobiliare, Ufficiale Giudiziario di Modena al 17.10.2024 rep. n. 7844, trascritto in Modena – Uffici di Pubblicità Immobiliare l'8 novembre 2014 rep. n. gen. 32115 e rep. n. part. 23924, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A., con sede in Napoli, via Santa Brigida n. 39.

### **PUNTO SESTO: Situazione occupazionale**

L'unità abitativa è stata abbandonata dalla persona esecutata, per cui l'Istituto Vendite Giudiziarie ha dovuto provvedere all'accesso sia all'appartamento che al box-autorimessa



**PUNTO SETTIMO: Pendenza economica nei confronti del Condominio**

***"Residenza via 28 settembre"***

Il Condominio, assistito dall'Avv. Andrea Fedrezioni, in forza del Decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 465/2025 n. R.G. 1065/2025 del 10.03.2025 emesso dal Tribunale di Modena, interveniva nella procedura in data 27.05.2025, per il complessivo credito maturato di € 22.266,11, di cui:

- € 21.266,28 per oneri condominiali di cui al decreto ingiuntivo n. 465/2025;
- € 145,50 per imposta di registro
- € 616,00 per spese di notifica di titolo esecutivo
- € 15,40 per atto di precetto
- € 999,85 per spese legali.

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

il Perito Estimatore

Ing. Efrem Fornero

Modena, 20 novembre 2025

