

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 308 / 2021 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott. Ausiello Umberto

* * * * *

Promosso da

PROCEDENTE: -----

Contro

ESECUTATO: -----

Perizia Tecnico Estimativa



Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Lucchi, con Procedimento n. 308/2021 E.I. nominava perito stimatore lo scrivente Geom. Torreggiani Stefano, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2325, con studio in Vignola (MO), Via Posterla n. 6, conferendogli l'incarico di rispondere agli adempimenti richiesti.

Lo scrivente, a seguito del giuramento e della sottoscrizione del Verbale di accettazione in data 14 giugno 2022, ha preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti.

A seguito di questa prima visione, ha effettuato in data 19 e 29 settembre 2022 in loco i dovuti accertamenti e le relative verifiche, ha preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico dei Comune di VIGNOLA, CASTELFRANCO e MODENA, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), l'amministratore del Condomino.

Si precisa che, in data 1 settembre 2022, è stato sostituito con il Dott. Umberto Ausiello il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia Lucchi

L'esperto ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c e precisa quanto segue:

1. Presentazione certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.) Dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
2. I dati catastali sono stati indicati nella certificazione, ma in data 20.07.2022 è stata fatta una variazione nel Comune di Vignola per l'inserimento nel foglio 2 del mappale 607, e la trasformazione del mappale 543 nel mappale 606;
3. E' stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati.



PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- ✓ CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI E LOTTI
- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ✓ CONFINI
- ✓ PROPRIETÀ
- ✓ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- ✓ STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE
- ✓ VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI
- ✓ INDAGINE AMMINISTRATIVA CONDOMINIALE
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ✓ DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE
- ✓ STIMA DEI BENI

CONSISTENZA - UBICAZIONE IMMOBILI -LOTTI

I beni sono ubicati nei Comuni di Vignola in Via per Spilamberto, di Castelfranco in via Muzza Corona e di Modena in via Strada grande n. 22.

Il fabbricato di Vignola è composto da un'abitazione indipendente con area cortiliva, composta da due unità immobiliari ed un'autorimessa.

Le unità site in Castelfranco Emilia sono composto da un appartamento, una cantina ed un garage.

I beni siti nel Comune di Modena sono composti da terreno adiacente all'abitazione della proprietà.



Per la presente procedura esecutiva i lotti sono tre:

- 1° LOTTO Comune di Vignola Foglio 2, map. 137, 365, 606 (ex 543) e 607;
2° LOTTO Comune di Castelfranco Emilia Foglio 67, map. 283, sub. 13 e 25;
3° LOTTO Comune di Modena Foglio 212, map. 265, 264 e 92 sub. 6;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati dalle relative visure catastali dei singoli Comuni:

Comune di Vignola

✓ Foglio 2 - Map. 137 - Sub. 1

Piano T BCNC area cortiliva comune a tutti i sub del mappale 137

✓ Foglio 2 - Map. 137 - Sub. 2

Piano S1-T-1-2 Categoria A/7 Classe 5 Cons. 11 vani Rendita 1.619,09 €

✓ Foglio 2 - Map. 137 - Sub. 3

Piano T Categoria F/4

Foglio 2 - Map. 607

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Cons. 45 mq. Rendita 148,74 €

✓ Foglio 2 - Map. 365

Frutteto irriguo Classe 2 Sup. 713 mq. R.D. 9,39 €
R.A. 5,89 €

✓ Foglio 2 - Map. 606

Frutteto irriguo Classe 2 Sup. 1.211 mq. R.D. 15,95 €
R.A. 10,01 €

Comune di Castelfranco Emilia

✓ Foglio 67 - Map. 283 - Sub. 13

Piano S1-T Categoria A/2 Classe 3 Cons. 3,5 vani Rendita 343,44 €



✓ Foglio 67 – Map. 283 – Sub. 25

Piano S1 *Categoria C/6* *Classe 6* *Cons. 18 mq.* *Rendita* 52,99 €

Comune di Modena

✓ Foglio 212 – Map. 92 – Sub. 6

EU *Sup. 27 mq.*

✓ Foglio 212 – Map. 265

Piano T *Categoria C/2* *Classe 1* *Cons. 13 mq.* *Rendita* 10,74 €

✓ Foglio 212 – Map. 264

Seminativo *Classe 4* *Sup. 944 mq.* *R.D.* 10,24 €
R.A. 11,46 €

DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure storiche ventennali ipotecarie prodotte in atti emerge che, per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

Comune di Castelfranco Emilia – Foglio 67, Mappale 283, Subalterno 13 e 25

1. ISCRIZIONE N. 32805/5113 del 29.09.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23.09.2014 n. di rep. 8707/2014 emesso dal Tribunale di Modena a favore di Banca Interprovinciale spa sede a Modena c.f. 03192350365, contro ----- nato a Modena il -----, capitale 282.069,83 € Totale 300.000,00 €, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 e 25, Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;
2. ISCRIZIONE N. 41033/6469 del 25.11.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19.11.2014 n. di rep. 4560/2014 emesso dal Tribunale di Modena a



- favore di Unicredit spa sede a Roma c.f. 00348170101, contro ----- nato a -----
----- il -----, ----- nato a ----- (MO) il ----- capitale 281.387,74 €
Totale 250.000 €, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 graffato foglio
82 mappale 312 subalterno 12, Crevalcore foglio 82 mappale 149 subalterno 25,
Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 19 e 23, foglio 68 mappale 69 sub. 23 e 30,
foglio 68 mappale 69, foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;
3. ISCRIZIONE N. 41034/6470 del 25.11.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto
ingiuntivo del 19.11.2014 n. di rep. 4561/2014 emesso dal Tribunale di Modena a
favore di Unicredit spa sede a Roma c.f. 00348170101, contro ----- nato a -----
---- il -----, ----- nato a -----(MO) il ----- capitale 641.528,87
€ Totale 600.000 €, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 graffato foglio
82 mappale 312 subalterno 12, Crevalcore foglio 82 mappale 149 subalterno 25,
Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 19 e 23, foglio 68 mappale 69 sub. 23 e 30,
foglio 68 mappale 69, foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;
4. ISCRIZIONE N. 44696/6658 del 16.12.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto
ingiuntivo del 03.12.2014 n. di rep. 4571/2014 emesso dal Tribunale di Modena a
favore di Unicredit spa sede a Roma c.f. 00348170101, contro ----- nato a -----
---- il -----, ----- nato a ----- (MO) il ----- capitale 100.935,93 € Totale
80.000 €, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 graffato foglio 82
mappale 312 subalterno 12, Crevalcore foglio 82 mappale 149 subalterno 25,
Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 19 e 23, foglio 68 mappale 69 sub. 23 e 30,
foglio 68 mappale 69, foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;
5. ISCRIZIONE N. 49698/7861 del 09.12.2015 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto
ingiuntivo del 23.11.2015 n. di rep. 5773/2015 emesso dal Tribunale di Modena a



- favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede a Verona c.f. 03700430238, contro ----- nato a ----- il -----, capitale 130.495,22 € Totale 180.000 €, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 graffato foglio 82 mappale 312 subalterno 12, Crevalcore foglio 82 mappale 149 subalterno 25, Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;
6. ISCRIZIONE N. 2710/417 del 25.01.2016 Ipoteca Giudiziale nascente da ordinanza ingiunzione esecutiva del 15.05.2015 n. di rep. 645/2015 emesso dal Tribunale di Verona a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede a Verona c.f. 03700430238, contro ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- (MO) il ----- capitale 81.141,88 € Totale 100.000 €, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 graffato foglio 82 mappale 312 subalterno 12, Crevalcore foglio 82 mappale 149 subalterno 25, Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 19 e 23, foglio 68 mappale 69 sub. 23 e 30, foglio 68 mappale 69, foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;
7. ISCRIZIONE N. 2711/418 del 25.01.2016 Ipoteca Giudiziale nascente da ordinanza ingiunzione esecutiva del 14.05.2015 n. di rep. 644/2015 emesso dal Tribunale di Verona a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede a Verona c.f. 03700430238, contro ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- --- (MO) il ----- capitale 206.344,43 € Totale 250.000 €, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 graffato foglio 82 mappale 312 subalterno 12, Crevalcore foglio 82 mappale 149 subalterno 25, Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 19 e 23, foglio 68 mappale 69 sub. 23 e 30, foglio 68 mappale 69, foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;
8. TRASCRIZIONE N. 23638/15765 del 27.05.2016 Domanda Giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 12.02.2016 n. di rep. 9508/2015 emesso dal



Tribunale di Modena a favore di Unicredit spa sede a Roma c.f. 00348170101, contro ----- nato a ----- il -----, grava su Crevalcore foglio 82 mappale 149 sub. 19 graffato foglio 82 mappale 312 subalterno 12, Crevalcore foglio 82 mappale 149 subalterno 25, Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25. Trattasi di azione revocatoria ex art. 2901 cc di atti di costituzione di fondo patrimoniale stipulato con atto ministero notaio dott.ssa Monica Rossi del 08.08.2014 rep. 38391, racc. n. 6740, trascritto presso l'agenzia del territorio di Bologna il 11.08.2014 al n. 29818 reg. gen. 22043 reg. part., intercorso tra i coniugi --- e -----;

9. TRASCRIZIONE N. 50460/35338 del 27.09.2021 nascente da verbale di pignoramento immobili del 29.07.2021 n. rep. 3157 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Modena a favore di ----- sede a ----- (----) c.f. -----, contro --- nato a ----- il -----, grava su Castelfranco foglio 67 mappale 283 sub. 13 e 25;

Comune di Vignola - Foglio 2, Mappale 137, 365 e 543

Comune di Modena - Foglio 212, Mappale 264, 265 - Mappale 92, Subalterno 6

1. ISCRIZIONE N. 13295/2582 del 10.05.2011 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 06.05.2011 n. di rep. 80384/33537, Notaio Giorgio Cariani a favore di Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero spa sede a Verona c.f. 03689960239, contro ----- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il ----- capitale 429.519,96 € Totale 650.000 € durata 25 anni, grava su Vignola foglio 2 mappale 137, 365, 366 e 543;



2. ISCRIZIONE N. 21839/2948 del 29.09.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23.09.2014 n. di rep. 8707/2014 emesso dal Tribunale di Modena a favore di Banca Interprovinciale spa sede a Modena c.f. 03192350365, contro -----
--- nato a ---- il -----, capitale 282.069,83 € Totale 300.000 €, grava su Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 95 mappale 56 sub. 24, Palagano foglio 23 mappale 311, 333, 343, Palagano foglio 22 mappale 375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112, 113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332, Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24 mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271, 283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale 336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372, 374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111, 167, 258, 86, 87;

3. ISCRIZIONE N. 26350/3671 del 24.11.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19.11.2014 n. di rep. 4561/2014 emesso dal Tribunale di Modena a favore di Unicredit spa sede a Modena c.f. 00348170101, contro ----- nato a -----
--- il -----, ----- nato a ----- (MO) il ----- capitale 641.528,87 € Totale 600.000 €, grava su Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 95 mappale 56 sub. 24, Palagano foglio 23 mappale 311, 333, 343, Palagano foglio 22 mappale 375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112, 113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332, Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24 mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271, 283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale 336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372, 374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111, 167, 258, 86, 87;



4. ISCRIZIONE N. 26351/3672 del 24.11.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 19.11.2014 n. di rep. 4560/2014 emesso dal Tribunale di Modena a favore di Unicredit spa sede a Modena c.f. 00348170101, contro ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- (MO) il -----, ----- sede ----- (MO) c.f. ----- capitale 281.387,74 € Totale 250.000 €, grava su Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 95 mappale 56 sub. 24, Palagano foglio 23 mappale 311, 333, 343, Palagano foglio 22 mappale 375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112, 113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332, Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24 mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271, 283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale 336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372, 374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111, 167, 258, 86, 87, San Cesario sul Panaro foglio 6 mappali 301 subalterno 4, 3, 5; * A margine della presente formalità sussiste il seguente annotamento: 23.09.2021 ai NN. 29610/3322 atto di restrizione di beni, emesso il 05.06.2019 n. di rep. 56, avente per oggetto gli immobili San Cesario sul Panaro foglio 6 mappale 301 subalterno 3, 4, 5.
5. ISCRIZIONE N. 28203/3898 del 15.12.2014 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03.12.2014 n. di rep. 4561/2014 emesso dal Tribunale di Modena a favore di Unicredit spa sede a Modena c.f. 00348170101, contro ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- (MO) il ----- capitale 100.935,93 € Totale 80.000 €, grava su Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 95 mappale 56 sub. 24, Palagano foglio 23 mappale 311, 333, 343, Palagano foglio 22 mappale 375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112,



113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332, Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24 mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271, 283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale 336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372, 374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111, 167, 258, 86, 87;

6. ISCRIZIONE N. 27363/4344 del 02.12.2015 Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 23.11.2015 n. di rep. 5773/2015 emesso dal Tribunale di Modena a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede a Verona c.f. 03700430238, contro ----- nato a ----- (MO) il -----, ----- nato a ----- il -----, capitale 130.495,22 € Totale 180.000 €, grava su Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 212 mappale 264, 265, foglio 95 mappale 56 subalterno 6, Palagano foglio 23 mappale 333, 343, Palagano foglio 22 mappale 375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112, 113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332, Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24 mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271, 283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale 336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372, 374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111, 167, 258, 86, 87;

7. ISCRIZIONE N. 1204/197 del 22.01.2016 Ipoteca Giudiziale nascente da ordinanza ex art. 186 ter cpc del 14.05.2015 n. di rep. 644/2015 emesso dal Tribunale di Verona a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede a Verona c.f. 03700430238, contro ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- (MO) il -----, ----- nata a ----- (MO) il -----



capitale 206.334,43 € Totale 250.000 €, grava su Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 95 mappale 56 subalterno 6, Palagano foglio 23 mappale 311, 333, 343, Palagano foglio 22 mappale 375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112, 113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332, Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24 mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271, 283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale 336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372, 374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111, 167, 258, 86, 87;

8. ISCRIZIONE N. 1205/198 del 22.01.2016 Ipoteca Giudiziale nascente da ordinanza ex art. 186 ter cpc del 15.05.2015 n. di rep. 645/2015 emesso dal Tribunale di Verona a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede a Verona c.f. 03700430238, contro ----- nato a ----- il -----, ----- nato a -----(MO) il -----, ----- nata a ----- (MO) il ----- capitale 206.334,43 € Totale 250.000 €, grava su Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 95 mappale 56 subalterno 6, Palagano foglio 23 mappale 311, 333, 343, Palagano foglio 22 mappale 375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112, 113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332, Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24 mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271, 283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale 336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372, 374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111, 167, 258, 86, 87;
9. TRASCRIZIONE N. 11238/7694 del 10.05.2016 Domanda Giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 12.02.2016 n. di rep. 9508/2015 emesso dal



Tribunale di Modena a favore di Unicredit sede a Roma c.f. 00348170101, contro ----
----- nato a -----il -----, ----- nata a -----il -----, grava su
Vignola foglio 2 mappali 137, 365, 366, 543, Modena foglio 95 mappale 56
subalterno 6, Palagano foglio 23 mappale 311, 333, 343, Palagano foglio 22 mappale
375, 379, 382, Palagano foglio 23 mappale 112, 113, 162, 308, 339, 39, 40, 67, 70, 332,
Palagano foglio 24 mappale 443, Palagano foglio 23 mappale 28, Palagano foglio 24
mappale 343, 444, Palagano foglio 25 mappale 308, Palagano foglio 29 mappale 271,
283, 284, 285, Palagano foglio 30 mappale 2, 398, 399, Palagano foglio 23 mappale
336,337, Palagano foglio 17 mappale 245, Palagano foglio 22 mappale 366, 369, 372,
374, 383, 384, Palagano foglio 23 mappale 115, 60, Palagano foglio 24 mappale 111,
167, 258, 86, 87, trattasi di azione revocatoria ex art 2901 cc dell'atto di costituzione
del fondo patrimoniale di cui atto trascritto il 11.08.2014 al n. 19175 reg gen e al n
14195 reg. part.;

10. TRASCRIZIONE N. 30982/22173 del 05.10.2021 nascente da verbale di
pignoramento immobili del 29.07.2021 n. di rep. 3157/2015 emesso da Uff. Giud.
Tribunale di Modena a favore di ----- sede ----- (---) contro ----- nato a ---
----- (MO) il -----, ----- nato a ----- il -----, grava su Vignola foglio
2 mappali 137, 365, 543, Modena foglio 212 mappale 265, mappale 92 subalterno 6,
mappale 264;

CORRISPONDENZA TRA L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni posti nel Comune di Vignola al foglio 2
Mappale 137, 365, 543, nel Comune di Modena al foglio 212 Mappali 264, 265 e Mappale 92
Subalterno 6, nel Comune di Castelfranco Emilia al Foglio 67 Mappale 283 Subalterno 13 e
25, corrispondono a quanto pignorato, si precisa che a seguito di variazione catastale nel



Comune di Vignola, il mappale 543 è diventato il mappale 606, ed essendo stato inserito il garage di progetto in mappa questo assume come numero di mappale il 607.

CONFINI

I bene in oggetto risultano così confinanti:

Comune di Castelfranco Emilia: Foglio 67 mappale 283, subalterno 13 confina a nord con subalterno 12 e 14, a est e ovest, a sud con subalterno 11. Foglio 67 mappale 283, subalterno 25 confina a nord con subalterno 26, a est con corsello area di manovra comune, a ovest con corte comune, a sud con subalterno 24.

Comune di Modena: Foglio 212 mappale 264, confina a nord con mappale 176 e 177, a est con mappale 92 e 95, a sud con mappale 90 e 98, a ovest con mappale 174. Foglio 212 mappale 265, confina sui quattro lati con il mappale 264. Foglio 212 mappale 92 subalterno 6, confina a ovest con mappale 265, a est con mappale 94, a sud con mappale 97.

Comune di Vignola: Foglio 2 mappale 137, confina a nord, est ed ovest con il mappale 365 e a sud con il mappale 376. Foglio 2 mappale 365, confina a nord ed ovest con il mappale 606 (ex 543), a sud con il mappale 574, a est con il mappale 366 e 599. Foglio 2 mappale 606 (ex 543), confina a nord, est ed ovest con il mappale 599 e a sud con il mappale 137.

PROPRIETÀ

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, già identificati in precedenza, risultano intestati come segue:

Comune di Modena

Foglio 212 – Mappale 92 – Subalterno 6 e Mappali 265, 264

- ✓ -----, nata a ----- il -----, residente a ----- in Via ----- n. --,
avente C.F. ----- - (Proprietario ½);



- ✓ -----, nato a ----- (MO) il -----, residente a ----- in Via -----
----- n. ----, avente C.F. ----- - (Proprietario ½);

Comune di Castelfranco Emilia

Foglio 67 - Mappale 283 - Subalterno 13 e 25

- ✓ -----, nato a ----- il -----, residente a -----in Via -----, avente
C.F. ----- - (Proprietario);

Comune di Vignola

Foglio 2 - Mappale 137, 365, 606 (ex 543) e 607

- ✓ -----, nato a ----- il -----, residente a ----- in Via -----,
avente C.F. ----- - (Proprietario ½);
- ✓ -----, nata a ----- il -----, residente a -----in Via -----,
avente C.F. ----- - (Proprietario ½);

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni censiti nel Comune di Vignola non presentano parti comuni. I beni censiti nel Comune di Castelfranco Emilia sono inseriti in edificio condominiale con parti comuni indicati nell'elaborato planimetrico catastale. I beni censiti nel Comune di Modena non presentano parti comuni.

STATO CIVILE ESECUTATI

AL MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEL BENE

Il sig. ----- risulta essere in regime di comunione dei beni, mentre il sig. -----
----- risulta essere in separazione dei beni come da visura catastale.



PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati nel Comune di Vignola al Foglio 2, mappale 137, 365 e 543 sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di compravendita dott. Giorgio Cariani notaio in Vignola, Atto del 06.05.2011 - Repertorio n. 80379 - Compravendita nota presentata con Modello Unico n. 8453.2/2011 - Reparto PI di Modena in atti dal 10.05.2011, il mappale 543 è stato variato con il mappale 606 a seguito di inserimento in mappa del garage di progetto realizzato.

I beni pignorati nel Comune di Castelfranco Emilia al Foglio 67, mappale 283, Subalterni 13 e 25 sono pervenuti all'esecutato in virtù di atto di compravendita dott. Ceserani Landini notaio in Castelfranco, Atto del 16.03.1998 - Repertorio n. 38889 - Compravendita Voltura n. 6299.1/1998 in atti dal 10.11.1998.

Il bene pignorato nel Comune di Modena al Foglio 212, mappale 92, Subalterno 6 è pervenuto all'esecutato in virtù di atto del 14.04.1992 Pubblico Ufficiale Zivieri sede Modena - Repertorio n. 6208 - UR Sede Modena - Registrazione n. 2457 registrato in data 04.05.1992 - Compravendita Voltura n. 7176.1/1992 - Pratica n. 242298 in atti dal 14.10.2002.

Il bene pignorato nel Comune di Modena al Foglio 212, mappale 265 è pervenuto all'esecutato in virtù di Costituzione del 04.02.2011 - Pratica n. MO0022656 in atti dal 04.02.2011 Costituzione (n. 442.1/2011).

Il bene pignorato nel Comune di Modena al Foglio 212, mappale 264 è pervenuto all'esecutato in virtù di Tabella di variazione del 04.01.2011 registrato in data - presentato il 03.01.2011 n. 636.1/2011 - Pratica n. MO0000636 in atti dal 04.01.2011.

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Castelfranco Emilia, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie ed atti autorizzativi:



- ✓ Concessione edilizia
Prot. n. 22288 del 10.03.1995;
- ✓ Concessione edilizia 1° Variante
Prot. n. 14400 del 29.06.1996;
- ✓ Concessione edilizia 2° Variante
Prot. n. 2307 del 29.01.1997;
- ✓ Richiesta di agibilità
Prot. n. 12004 del 30.05.1997;
- ✓ Avvenuta formazione del silenzio-assenso e attestazione di nulla-osta all'abitabilità
Prot. n. 17429 del 04.09.1997;

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Vignola, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie ed atti autorizzativi:

- ✓ Permesso di costruire
Prot. rif. n. 5121 – Prot. uscita 2605 del 24.01.2013 – Pratica n. 89/2012;
- ✓ Comunicazione di proroga di fine lavori
Prot. n. 2771 del 19.01.2018;

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Modena, non sono state trovate pratiche edilizie ed atti autorizzativi inerenti il fabbricato censito al foglio 212 mappale 265.

A seguito del sopralluogo del perito, relativamente alle unità immobiliari pignorate, sono state rilevate difformità rispetto alle tavole grafiche dei progetti legittimati di seguito dettagliatamente descritte:



✓ Comune di Castelfranco Emilia SUB. 13

L'appartamento disposto su un unico livello, presenta piccole difformità sulle aperture e sul loro posizionamento e risulta presente un'apertura di collegamento fra il piccolo ripostiglio a fianco della porta d'ingresso e la lavanderia stenditoio, quest'ultima attualmente è utilizzata come zona giorno. Nel cavedio è stato realizzato un piccolo ripostiglio in materiale leggero.

✓ Comune di Castelfranco Emilia SUB. 25

L'autorimessa presenta una lunghezza leggermente superiore e la spalletta di muratura fra le due finestre è di dimensioni inferiori.

✓ Comune di Modena MAPPALE 265

Il fabbricato in legno risulta regolarmente accatastato, ma dall'accesso agli atti non risultano titoli edilizi che lo legittimano, quindi può essere ritenuto abusivo.

✓ Comune di Vignola MAPPALE 137

Premesso che il fabbricato in oggetto risulta parzialmente ultimato, più precisamente l'unità immobiliare ad uso abitazione al piano terra è ancora allo stato grezzo. Detto ciò nella porzione ultimata ed abitata, sono presenti nelle cantine al piano interrato finestre chiuse ed una finestra di nuova realizzazione, l'altezza di interpiano risulta leggermente inferiore. Al piano terra alcune tramezze sono spostate e la piccola scala esterna posta sul fronte ovest non è stata realizzata, l'altezza di interpiano risulta leggermente inferiore. Al piano primo non è stato realizzato il piccolo terrazzo interno sul fronte sud, modificate alcune tramezze, non sono presenti le balaustre di protezione sul terrazzo più grande, l'altezza di interpiano risulta leggermente inferiore.



A piano secondo alcune tramezze sono state modificate, non è stato realizzato il piccolo terrazzo interno sul fronte sud, due lucernai sono stati eliminati ed uno modificato.

✓ Comune di Vignola MAPPALE 607

L'autorimessa esterna risulta ancora non ultimata, le pareti hanno spessore maggiore e le dimensioni in pianta rientrano in tolleranza del 2%, le altezze attualmente sono maggiori rispetto al progetto legittimato.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante l'applicazione, a parere di chi scrive, dell'art.46 (comma 5) del D.P.R. n. 380/2001 o della S.C.I.A. in sanatoria e, in alternativa, con il ripristino delle parti non sanabili. Non potendo ottenere l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il sottoscritto ritiene equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima per far fronte alle spese di sistemazione del bene (oneri, sanzioni, onorari e competenze professionali), per cui le considerazioni sopra riportate in merito alla regolarizzazione delle difformità sono da intendersi come orientative e previsionali, riportate solo unicamente per fornire un quadro generale di massima. Si precisa che le planimetrie catastali, dovranno essere aggiornate rispetto allo stato attuale, dopo la regolarizzazione urbanistica dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA GESTIONE DEL CONDOMINIO

I beni in oggetto censiti nel Comune di Castelfranco Emilia al foglio 67 mappale 283 subalterni 13 e 25 non presentano posizioni debitorie verso il condominio sia da parte del sig. ----- che da parte dell'inquilino sig. -----, i beni siti nel Comune di Vignola e di Modena risultano indipendenti.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data in cui veniva effettuato il sopralluogo gli immobili risultavano così occupati:

- ✓ Castelfranco Emilia, Via Muzza Corona n. 1, Foglio 67 Mappale 283 Subalterno 13 e 25, occupato dal sig. ----- con contratto di locazione opponibile con scadenza il 30.09.2025;
- ✓ Vignola, Via per Spilamberto, Foglio 2, Mappali 137, 365, 606 (ex 543) e 607 occupati ed utilizzati dal sig. ----- e -----;
- ✓ Modena, Via Strada Grande n. 22, Foglio 212, Mappale 264, 265 e Mappale 92 Subalterno 6 occupati ed utilizzati dal sig. ----- e -----;

DESCRIZIONE DEL BENE

Comune Castelfranco Emilia

Le unità immobiliari risultano inserite in un contesto condominiale composto da alloggi abitativi ed autorimesse, l'edificio è posizionato a fianco della strada principale prima dell'ingresso del centro città. L'appartamento è posto al piano rialzato ed è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, un terrazzo, un bagno, un cavedio che funge da cortile interno, una lavanderia attualmente collegata mediante un corridoio di passaggio e un piccolo giardino. Il riscaldamento è autonomo a radiatori, gli infissi sono in legno con vetrocamera ed esternamente sono presenti le tapparelle in PVC, le porte in laminato tamburato, le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in ceramica eccetto nella camera che è presente il parquet, la porta d'ingresso è blindata. La cantina ed il garage sono posti al piano seminterrato, possiedono pavimentazioni in ceramica, sono tinteggiati e sono provvisti di impianto elettrico.



Comune di Modena

I beni siti in Strada Grande sono costituiti da un piccolo appezzamento di terra attualmente utilizzato come prolungamento del giardino da parte della proprietà, sono presenti un piccolo deposito incongruo, la piscina fuori terra smontabile ed alcune piante da frutto.

Comune di Vignola

Gli edifici risultano parzialmente finiti, in quanto una parte dell'immobile principale è ancora allo stato grezzo.

Il fabbricato principale risulta composto da due appartamenti, uno ultimato, dove ci vive la proprietà, ed uno allo stato grezzo posto al piano terra. L'appartamento principale posto su più livelli è stato ristrutturato negli ultimi anni e presenta un ottimo stato di finitura, il riscaldamento è a pavimento con locale tecnico al piano interrato, mentre in copertura sono presenti i pannelli fotovoltaici. Gli infissi di ottima qualità possiedono doppia camera ed esternamente gli scuretti sono di tipo a tagliere, le pavimentazioni sono in legno al piano primo e secondo mentre al piano terra sono in cemento/resina ed all'interrato in cemento. L'autorimessa è ancora da ultimare con infissi e pavimentazione, l'area cortiliva è ancora allo stato grezzo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è intesa come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali a seconda della intera o parziale proprietà. Tale superficie sarà conteggiata in base alla destinazione d'uso dei locali mediante adeguati coefficienti di omogeneizzazione.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:



Comune di Castelfranco Emilia

SUB.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEF. RID.	SUP. COMM.	SUP. COMM. TOT.
13	Abitazione	63,60 mq.	1	63,60 mq.	
	Giardino	67,20 mq.	0,1	6,72 mq.	
	Terrazzo	58,00 mq.	0,25	14,50 mq.	
	Cavedio	20,50 mq.	0,1	10,25 mq.	
	Lav.- Stenditoio	31,36 mq.	0,3	9,41 mq.	
	Cantina	5,70 mq.	0,25	1,43 mq.	105,91 mq.
25	Autorimessa	20,00 mq.	0,5	10,00 mq.	10,00 mq.

Comune di Modena

MAP.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SUP. TOTALE
264	Seminativo	944,00 mq.	
92/6	EU	27,00 mq.	971,00 mq.

Comune di Vignola

MAP.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEF. RID.	SUP. COMM.	SUP. COMM. TOT.
137	Abit. ultimata	267,00 mq	1	267,00 mq.	
	Stireria	18,36 mq.	0,50	9,18 mq.	
	Terrazzo	55,00 mq.	0,25	13,75 mq.	
	Abit. grezza	128,64 mq.	0,5	64,32 mq.	
	Cantina	127,61 mq.	0,3	38,28 mq.	
	Area cortiliva	316,00 mq.	0,02	6,32 mq.	398,85 mq.
607	Autorimessa	51,10 mq.	0,5	25,55 mq.	25,55 mq.



MAP.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SUP. TOTALE
365	Frutteto irriguo	713,00 mq.	
606	Frutteto irriguo	1.211,00 mq.	1924,00 mq.

STIMA DEI BENI

La valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari è da considerarsi a misura, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, dello stato di conservazione delle stesse e dalle risultanze dei valori di mercato di altri beni simili esistenti e compravenduti nelle vicinanze accertati presso operatori del settore immobiliare.

Il valore normale, così calcolato, dovrà poi essere diminuito di una percentuale compresa tra il 10% e il 15%, non potendo prestare, nel caso in specie, la garanzia per eventuali vizi presenti negli impianti tecnologici dell'immobile e per le opere da sanare.

Per queste unità, in considerazione delle condizioni generali riscontrate, delle difformità sul fabbricato, la percentuale, in diminuzione, sarà applicata nella misura minima del 10%.

Tenuto conto di quanto esposto, della natura dell'incarico che vede l'immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione di stima, secondo il sistema sintetico/comparativo mono-parametrico, nel modo seguente:

LOTTO 1

Si ritiene corretto adottare un valore unitario pari a 1.250,00 €/mq (milleduecentocinquantaeuro/00)

Mappale 137 mq. 398,85 x 1.250,00 € = 498.562,50 €

Mappale 607 mq. 25,55 x 1.250,00 € = 31.937,50 €



Si ritiene corretto adottare un valore a corpo in quanto il terreno è da considerarsi come area cortiliva dell'abitazione.

Mappale 365 e 606 (ex 543)	=	<u>20.000,00 €</u>	
		550.500,00 €	-
<u>Coef. Riduzione 10%</u>	=	<u>55.050,00 €</u>	=
		495.450,00 €	

Valore arrotondato a 495.000,00 €

LOTTO 2

Si ritiene corretto adottare un valore unitario pari a 1.500 €/mq (millecinquecentoeuro/00)

Subalterno 13	mq. 105,91	x	1.500,00 €	=	158.865,00 €	+
Subalterno 25	mq. 10,00	x	1.500,00 €	=	<u>15.000,00 €</u>	=
					173.865,00 €	-
<u>Coef. Riduzione 10%</u>				=	<u>17.386,50 €</u>	=
					156.478,50 €	

Valore arrotondato a 156.000,00 €

LOTTO 3

Si ritiene corretto adottare un valore a corpo in quanto il terreno è da considerarsi come prolungamento dell'area cortiliva dell'abitazione.

Mappale 264

Mappale 92 - Subalterno 6	=	<u>10.000,00 €</u>	=
		10.000,00 €	-
<u>Coef. Riduzione 10%</u>	=	<u>1.000,00 €</u>	=
		9.000,00 €	



Valore arrotondato a 9.000,00 €

LOTTO	PROPRIETA'	STATO CIVILE	QUOTA PROPRIETA'	VALORE
1	-----	Separazione dei beni	1/2	247.500,00 €
2	-----	Separazione dei beni	1/1	156.000,00 €
3	-----	Comunione dei beni	1/2	4.500,00 €

* * * * *

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

Vignola li, sabato 14 gennaio 2023

IL CONSULENTE TECNICO
Torreggiani geom. Stefano

Allegati:

ALLEGATI A – Relazione fotografica;

ALLEGATI B – Visure, Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici;

ALLEGATI C – Pratiche edilizie;

