



## TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. UMBERTO AUSIELLO

\*\*\*  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE GIUDIZIARIE  
N. 25/2022

\*\*\*

R.G. ESEC.

Promosso da: **CREDEM - CREDITO EMILIANO S.P.A.**

Esecutati: **X XX XXX X XX X X**

Il Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente Geometra CAMPAGNOLI GIAN FRANCO con studio in Castelfranco Emilia Via Baracca n.22, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.1880, nella esecuzione immobiliare in oggetto.

Si riporta che solamente in data 08/06/2023 il sottoscritto ha avuto accesso ai luoghi, unitamente al Custode Giudiziale.

### DATI DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente sono stati individuati dal precedente ed estratti dall'atto di Pignoramento Immobiliare agli atti della procedura.

Per quanto attiene i beni che sono siti in Comune di Castelvetro di Modena Via Per Modena n.76:

I dati indicati nell'atto di pignoramento descritti genericamente come Abitazione, corrispondono ai beni identificati nella visura catastali e sono coerenti con quanto riconosciuto in loco.



## LOTTO DI VENDITA

Vista la consistenza dei beni oggetto della presente esecuzione, è opportuno che i beni vengano ad essere identificati e vendibili in un **UNICO LOTTO**.

## LOTTO UNICO

### CONSISTENZA UBICATA IN COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA

#### UBICAZIONE TERRITORIALE

Provincia di Modena Comune di Castelvetro via Per Modena n.76

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio della presente procedura è costituito da due unità immobiliari che sono così descritte presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali:

#### CATASTO FABBRICATI DI CASTELVETRO DI MODENA

Comune di Castelvetro di Modena Provincia di Modena

- Foglio **12** Particella **50** Subalterno **4**

Via Modena n.76 Piano 1

Dati di classamento

Rendita: **Euro 325,37**

Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**, Totale: **104 m<sup>2</sup>**

- Foglio **12** Particella **50** Subalterno **27**

Via Modena Piano T

Dati di classamento

Rendita: **Euro 71,17**

Categoria **C/6**, Classe **6**, Consistenza **26 m<sup>2</sup>**, Totale: **28 m<sup>2</sup>**

Oltre alle unità immobiliari individuate, nell'elaborato planimetrico datato



06/02/1996 viene identificata un'area di cui al sub.24 decritta come "B.N.C.

Area esclusiva del sub.27 del Mapp. 50"; per risalire alle dimensioni l'area sono

riportate nella quotatura riportata nello stesso elaborato planimetrico.

Quanto sopra intestato a:

XXXXX XXXXX XX XX XX X X

(CF XXXXX)

nato in XXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Atto del 23/04/2007 Pubblico ufficiale PINI BENTIVOGLIO ANGELO Sede  
MODENA (MO) Repertorio n. 32839 - COMPRAVENDITA Nota presentata con  
Modello Unico n. 10907.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 21/05/2007

### ACCERTAMENTI IPOCATASTALI

Note inerenti i beni in oggetto, dei beni in oggetto, nel ventennale precedente

da visura telematica presso l'Agenzia delle Entrate che risulta coincidente con

quanto indicato nella relazione ventennale del Notaio Dott.sa Valentina

Rubertelli, di seguito si riportano:

**TRASCRIZIONE A FAVORE** del 17/05/2007 - Registro Particolare 10907 Registro  
Generale 18551 Pubblico ufficiale PINI BENTIVOGLIO ANGELO Repertorio 32839/10838  
del 23/04/2007 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**ISCRIZIONE CONTRO** del 17/05/2007 - Registro Particolare 4748 Registro G e n e r a l  
18552 Pubblico ufficiale PINI BENTIVOGLIO ANGELO Repertorio 32840/10839 del  
23/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

**ISCRIZIONE CONTRO** del 25/05/2018- Registro Particolare 2260 Registro Generale  
14337 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2045/7018  
del 24/05/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,  
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 08/10/2020 - Registro Particolare 16555 Registro  
Generale 24514 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DITRENTO Repertorio 3519/2019 del  
14/09/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/03/2022 - Registro Particolare 4414 Registro Generale  
6390 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 465/2022 del  
26/01/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI





## DESCRIZIONE DEI BENI

La consistenza immobiliare è ubicata in Comune di Castelvetro di Modena con accesso pedonale in via Per Modena al civico n.76 ed è costituita da:

una unità immobiliare ad uso abitazione;

una unità immobiliare ad uso autorimessa con area esclusiva antistante e prospiciente l'ingresso alla stessa autorimessa.

L'ingresso avviene da Via Per Modena dal civico n.76 nella frazione di Ca' di Sola.

Il contesto condominiale è sviluppato in una costruzione principale che si distribuisce al piano terra, primo piano e secondo piano. Il piano terra a fronte strada è adibito ad attività di artigianato di servizio ed i piani superiori sono destinati ad abitazioni.

L'autorimessa, con altre, è invece ricavata in una porzione di fabbricato annessa alla principale con ampia area di manovra antistante gli ingressi alle stesse.

L'autorimessa in oggetto è quella posta al centro della porzione, sufficientemente ampia per ospitare una autovettura oltre a cicli e motocicli; l'ingresso è protetto da serramento in acciaio zincato ad apertura basculante.

L'area esterno di pertinenza è interamente asfaltata.

**Abitazione:** L'unità immobiliare è al primo piano del fabbricato principale ed è distribuita con un ingresso di piccole dimensioni che curva a 90° verso destra e successivamente rettilineo sul quale si affacciano a destra un vano destinato a





camera da letto collegato con un altro di minori dimensioni sempre attrezzata come camera da letto, ma questo vano non ha i requisiti per essere una camera da letto singola, essendo inferiore a 9 mq.; dal corridoio a sinistra si incontra un vano adibito a zona pranzo (sulla planimetria catastale è indicato come letto) che risulta comunicante con un vano adiacente ad uso cucina.

Sempre dal corridoio alla destra si trova un altro vano di camera da letto e di fronte si trova un piccolo bagno.

Ritornando alla cucina, una piccola apertura con un alto gradino, conduce ad un unico locale ad uso lavanderia/ripostiglio dal quale si può accedere ad un ampio terrazzo.

Lo stato di manutenzione generale è sufficiente con diverse tracce di muffe superficiali nei locali bagno e sulle pareti a fianco delle finestre.

I materiali di finitura sono tutti riconducibili all'epoca di costruzione.

In tutti i vani erano presenti gli arredi dedicati alla fruibilità degli stessi.

- Finiture:

Pavimenti in piastrelle di graniglia di cemento; rivestimenti ceramica nel cucinotto nel solo lato della cottura e nel bagno. Pavimentazione del terrazzo anche questa in piastrelle di gres rosso.

Pareti e soffitti interamente intonacati e tinteggiati.

Il bagno è dotato dei sanitari d'uso e piatto doccia.

Riscaldamento diffuso con termosifoni a parete con caldaia a gas autonoma posizionata nel ripostiglio di collegamento con il terrazzo; è presente anche un boiler per la produzione dell'acqua calda.





Finestre protette con avvolgibili in legno e serramenti con vetro semplice.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso è del tipo blindato, i serramenti delle finestre sono in legno muniti di vetri semplici.

Come precedentemente affermato lo stato di manutenzione è sufficiente e sono comunque necessarie opere di manutenzione almeno quella ordinaria.

L'impianto elettrico è stato e idin gran parte realizzato esternamente alloggiato in canaline esterne,

L'impianto idraulico è sottotraccia.

## REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

In merito al reperimento dei titoli abilitativi presso il Comune di Castelvetro, il sottoscritto ha richiesto l'accesso agli atti depositati non avendo, in un primo momento, alcun riscontro è stata inoltrata ulteriore richiesta per il reperimento dei titoli abilitativi in relazione all'immobile.

Il Comune di Castelvetro con comunicazione del 25/08/2023 prot.0015409/2023, a firma del responsabile del Settore Geometra Mauro Mattioli, comunica che:

*"...omississ... La pratica edilizia individuata sulla base dei dati forniti, relativa agli immobili in oggetto, catastalmente identificati al Fg. 12, Mapp. 50, Sub. 4 e 27, registrata negli elenchi comunali al n. 10 del 1957, ad oggetto: "Costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile con magazzino", risulta smarrita".*





Pertanto la consistenza e lo stato dei luoghi è derivato e legittimato da elaborato grafico della scheda catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio che è allegata fra i documenti della presente Esecuzione.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78 convertito con modificazioni in legge il 30/07/2010 n.122, la consistenza sopra descritta e conforme alle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio non contenendo modifiche che possano determinare una attribuzione differente della rendita catastale.

### **ONERI E VINCOLI E STATO OCCUPAZIONALE**

L'immobile e le pertinenze al momento del sopralluogo, eseguito unitamente al Custode Giudiziale, erano occupate da una persona con titolo.

Titolo costituito da Contratto di Locazione con durata dal 01/09/2020 al 31/08/2024. Il canone annuo indicato alla data della stipula era indicato di € 5.352,00 da corrispondere in rate mensili.

Il titolo è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28/08/2020 al n.010952 – serie 3T.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO**

Il sottoscritto per l'individuazione della superficie commerciale vendibile ha sviluppato le superfici, come esposte nelle schede catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio, calcolate considerando le disposizioni dettate dal DPR n. 138 del 1998 n.138 in esecuzione della Legge n.662 del 23 dicembre 1996.





Si precisa che nel mese di Novembre 2015 l'Agenzia delle Entrate e del Territorio ha inserito nelle visure catastali anche le superfici computabili; pertanto il sottoscritto, convenzionalmente, ritiene di assumere per le superfici degli immobili quelle attribuite già ragguagliate ai coefficienti utilizzati per la computazione della superficie.

Fabbricato Foglio 12 particella 50:



### **LOTTO UNICO**

- Foglio **12** Particella **50** Subalterno **4**

Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**, Totale: 104 m<sup>2</sup>

- Foglio **12** Particella **50** Subalterno **27**

Categoria **C/6**, Classe **6**, Consistenza **26 m<sup>2</sup>**, Totale: 28 m<sup>2</sup>

Oltre ad area esclusiva sub. **24**.



### **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Al fine di far meglio comprendere i principi e metodi estimativi che hanno accompagnato la presente relazione, si ritiene necessario esprimere quale sia la definizione che la dottrina estimativa descrive il "Valore di Mercato".

Il "Valore di Mercato" è così definito, postulato dall'International Valuation

Standard IVS: *"Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Si è effettuata l'opportuna analisi del mercato immobiliare nel segmento individuato per beni simili e si sono svolte ricerche dirette di beni simili e con



prezzi noti. Il procedimento della comparazione MCA (*Market Comparison Approach*) permette così di individuare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e l'insieme di beni simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione compendio immobiliare non può prescindere anche dalla considerazione relativa alla funzione che si crea nel rapporto tra superficie e prezzo totale.

Funzione che si esprime con una curva come da tabella qui sotto indicata.



È pertanto evidente che il prezzo non cresce il modo lineare, ma esso risente sempre più di un appiattimento dei valori all'aumentare della superficie.

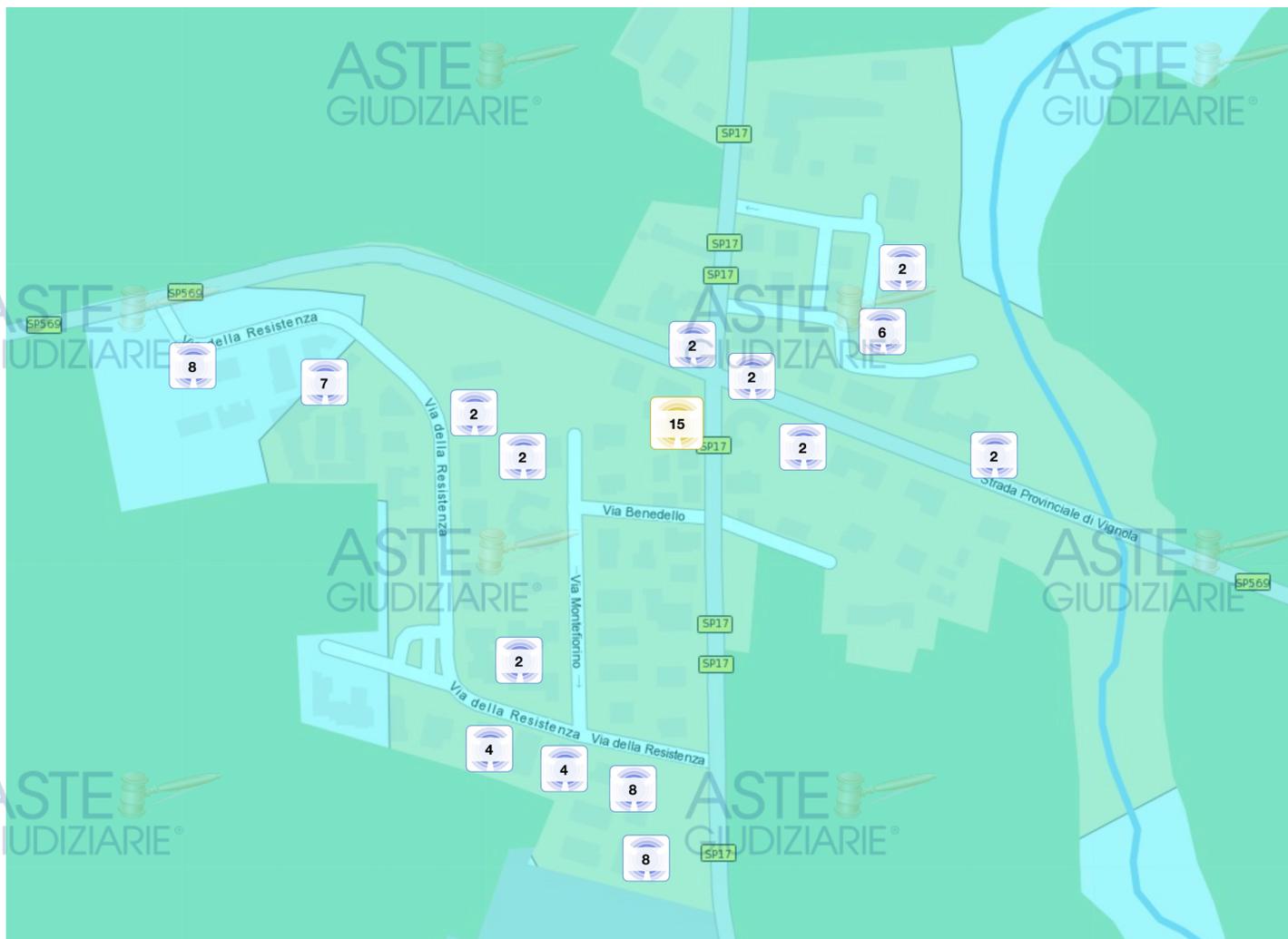
Si è consultata la banca dati dell'Agenzia delle Entrate dei prezzi effettivamente dichiarati negli atti di transazione stipulati dal Gennaio 2022 al Marzo 2023.

Nel periodo sopra indicato sono state riscontrate complessivamente 33 compravendite, delle quali solo 7 possono essere ritenuti comparabili quello





dei beni in oggetto salvo le caratteristiche di manutenzione/ubicazione e  
contesto condominiale:



Mappatura delle compravendite

fonte Agenzia delle Entrate

**Residenziale - Gennaio 2021**

Corrispettivo dichiarato: **122.000 €**

Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **PER C06 21 m<sup>2</sup>**

Immobile: **RES A03 6 vani**

Quota trasferita **100%**

**Residenziale - Luglio 2021**

Corrispettivo dichiarato: **120.000 €**



[Esecuzione Immobiliare n. 25/2022](#)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **PER** C06 28 m<sup>2</sup>

Immobile: **RES** A02 98 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



**Residenziale - Marzo 2022**

Corrispettivo dichiarato: **195.000 €**

Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **PER** C06 15 m<sup>2</sup>

Immobile: **RES** A02 94 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



**Residenziale - Luglio 2022**

Corrispettivo dichiarato: **184.000 €**

Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **PER** C06 21 m<sup>2</sup>

Immobile: **RES** A02 105 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



**Residenziale - Agosto 2022**

Corrispettivo dichiarato: **240.000 €**

Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **PER** C06 25 m<sup>2</sup>

Immobile: **RES** A02 112 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



**Residenziale - Settembre 2022**

Corrispettivo dichiarato: **120.000 €**

Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **PER** C06 25 m<sup>2</sup>

Immobile: **RES** A02 91 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



**Residenziale - Novembre 2022**

Corrispettivo dichiarato: **115.000 €**



[Esecuzione Immobiliare n. 25/2022](#)





Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **PER C06** 17 m<sup>2</sup>

Immobile: **RES A02** 93 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



**Residenziale - Dicembre 2022**

Corrispettivo dichiarato: **78.000 €**

Comune di **CASTELVETRO DI MODENA**

Zona OMI: **E6**

Immobile: **RES A03** 82 m<sup>2</sup>

Quota trasferita **100%**



### **VALORE ATTRIBUITO**

Eseguite le debite valutazioni delle caratteristiche -sia intrinseche che estrinseche- dei beni in oggetto, tenuto in debita considerazione lo stato manutentivo e le relative opere manutentive strettamente necessarie e quelle dilazionabili.

### **LOTTO UNICO**

#### **Consistenza**

- Foglio **12** Particella **50** Subalterno **4**

Categoria **A/3**, Classe **3**, Consistenza **6,0 vani**, Totale: 104 m<sup>2</sup>

- Foglio **12** Particella **50** Subalterno **27**

Categoria **C/6**, Classe **6**, Consistenza **26 m<sup>2</sup>**, Totale: 28 m<sup>2</sup>

Oltre ad area esclusiva sub. **24**.

Abitazione piano Primo, Autorimessa ed area esclusiva

Tenuto anche in debita considerazione i procedimenti estimativi dettati dalla dottrina estimativa, e delle seguenti e caratteristiche:

il compendio è attualmente locato, l'ubicazione territoriale del bene, il contesto



[Esecuzione Immobiliare n. 25/2022](#)



Geometra Gian Franco Campagnoli

Studio Via Baracca n.22 41013 Castelfranco Emilia – Modena -

Tel. 349 3624949

cell. 331 8074690

e-mail geometracampagnoli@gmail.com

e-mail pec gianfranco.campagnoli@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

condominiale, lo stato di manutenzione del compendio immobiliare, l'accesso ai servizi di prima necessità ed ogni altro aspetto riconducibile alla dottrina estimativa, si ritiene di poter attribuire al bene il seguente valore immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE**

**€ 60.000,00**

**Diconsi € Sessantamila/00**

*(circa 500,00/mq della Superficie Commerciale computabile)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tanto dovevasi

Geometra Gian Franco Campagnoli

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Castelfranco Emilia 01/09/2023

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[Esecuzione Immobiliare n. 25/2022](#)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CAMPAGNOLI GIAN FRANCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11d04ab846a362df886b73336e9929e9

