

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 218/2024 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. UMBERTO AUSIELLO

Debitore: (omissis)

Creditore: (omissis)

RELAZIONE DI STIMA - SENZA GENERALITÀ

in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali





INDICE

0	PREMESSA	5
1	CONTROLLO PRELIMINARE	5
2	ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA	6
2.0	PREMESSA	6
2.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	6
2.1.0	DIFFORMITÀ CATASTALI	7
2.2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI	7
2.2.0	ESERCIZIO OPZIONE IVA	7
2.2.1	DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI	7
2.2.2	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA	8
2.2.3	CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012	9
2.3	STATO DI POSSESSO DEI BENI	9
2.4	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	10
2.5	FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	11
2.6	REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	12
2.7	DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO	12
2.8	DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO	13
2.9	PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ	13
2.10	SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE	13
3	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	14
3.0	FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI	14
3.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO	14
3.2	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO	16
3.3	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA	18
3.4	DOTAZIONI CONDOMINIALI	19
3.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	19
3.6	PIGNORAMENTO PRO QUOTA	21
4	CONCLUSIONI	21
	ALLEGATI	23





0 PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'Allegato 1 al *"Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)"* (Allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, i beni sotto ogni profilo.

I contenuti della presente relazione di stima corrispondono agli adempimenti indicati nell'Allegato 1 al decreto sopra citato nella stessa sequenza in cui in essi sono esposti.

La presente relazione si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento e non si riferisce ai beni comuni con altre proprietà.

1 CONTROLLO PRELIMINARE

- In riferimento ai documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1); per ciascuno degli immobili pignorati la certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di più di venti anni la data di trascrizione del pignoramento.
- Si è provveduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie telematiche per persona fisica e per dati catastali degli immobili, ispezioni che si allegano alla presente (Allegato 2).
- È stato acquisito l'atto di compravendita dei beni in favore del soggetto esecutato, atto Rep. n. 33907 del 18/05/2007, che si allega alla presente (Allegato 3).
- Il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali attuale e storico; si è provveduto all'acquisizione delle visure catastali attuali e storiche, che si allegano alla presente (Allegato 4).
- I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva; si precisa in proposito che i dati catastali identificativi non hanno subito variazioni nel periodo preso in considerazione dalla certificazione stessa.



- Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, che si allega alla presente (Allegato 5), dove è scritto che l'esecutato *"Risulta Coniugato/a con (omissis) a (omissis) il (omissis)"*.
- Il creditore procedente ha depositato il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, che si allega alla presente (Allegato 6), dove è riportato *"NESSUNA ANNOTAZIONE"*. Si precisa a tal proposito che alla data dell'acquisto dei beni oggetto di pignoramento, corrispondente al 18/05/2007, l'esecutato non era coniugato.

2 ELEMENTI DELLA RELAZIONE DI STIMA

2.0 PREMESSA

Come indicato al paragrafo precedente, il debitore risulta coniugato in regime di comunione dei beni in data (omissis), successiva alla data di acquisto dei beni pignorati, corrispondente al 18/05/2007.

2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

I beni oggetto di pignoramento risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Campogalliano (MO) come segue:

- **Foglio 25 Particella 217 Subalterno 28**

Rendita Euro 225,95, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Via Pio La Torre Piano 2

Superficie totale 62 m², Superficie totale escluse aree scoperte 60 m²

- **Foglio 25 Particella 217 Subalterno 23**

Rendita Euro 36,57, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 m²

Via Pio La Torre Piano T



Superficie totale 13 m²

L'intestazione attuale di entrambe le unità immobiliari è la seguente:

1. Comune di Campogalliano: Proprietà per l'area
2. (omissis): Oneri utilista della superficie
3. (omissis) (soggetto esecutato): Proprietà superficiaria per 1/1

Si allegano alla presente le planimetrie catastali dei beni (Allegato 7), l'elenco immobili dell'edificio (Allegato 8) e l'estratto di mappa catastale (Allegato 9).

2.1.0 DIFFORMITÀ CATASTALI

Alla data del sopralluogo, 19/11/2025, lo stato di fatto delle unità immobiliari in esame risulta conforme alle planimetrie catastali a meno di lievi difformità, che costituiscono tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004, non rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale; pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti del catasto.

2.2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento al secondo piano con ascensore ed un'autorimessa al piano terra di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra sito nel Comune di Campogalliano (MO), Via Pio La Torre n. 1.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, con loggia esterna, disimpegno, bagno e due camere da letto.

2.2.0 ESERCIZIO OPZIONE IVA

In relazione all'art. 10 DPR 633/1972, relativo alle operazioni esenti dall'IVA, si rileva che i beni oggetto di pignoramento sono porzioni di un immobile abitativo di proprietà di un privato.

2.2.1 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 32/1982, prot. n. 1073, rilasciata in data 11/06/1982, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità con decorrenza 13/10/1983. Si vedano in proposito i successivi paragrafi 2.6 e 2.7.



2.2.2 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Dalla Concessione Edilizia con cui è stato costruito l'edificio risulta che lo stesso sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato, in tutto o in parte, con risorse pubbliche. In particolare, come riportato nel Verbale del Comune di Campogalliano del 21/05/1982, *“la regione Emilia Romagna con sua nota del 23.3.1982 ha comunicato di aver assegnato alla*
i contributi di cui
all'art.36 della Legge 457 del 5.8.78 per la realizzazione di n.24 alloggi in questo Comune”.

In riferimento al comma 376 dell'art. 1 della Legge 178/2020, il creditore procedente ha dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune di Campogalliano. Per quanto riguarda la comunicazione all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, come già preventivamente comunicato tramite depositi nel p.c.t., nonostante le numerose ricerche e verifiche effettuate non è stato possibile reperire documentazione attestante quale sia tale ente.

Si precisa, a tal proposito, che si è provveduto a contattare e a richiedere informazioni a:

- Comune di Campogalliano
-
- Regione Emilia Romagna, Settore governo e qualità del territorio - Area politiche per l'abitare - Settore governo e qualità del territorio - Area territorio, città, paesaggio - Settore ragioneria

Tutti tali enti hanno riferito che, nonostante le scrupolose ricerche effettuate negli archivi, non è stata reperita documentazione attestante quale sia l'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente per l'intervento in esame.

In riferimento al comma 378 dell'art. 1 della Legge 178/2020, la procedura non ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario contratto per la costruzione dell'immobile.



2.2.3 CONTRIBUTI PUBBLICI IN RELAZIONE AGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012

Dalla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso il Comune di Campogalliano non risulta che l'edificio abbia beneficiato o sia beneficiario dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

2.3 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Come indicato al paragrafo 2.1, l'intestazione attuale di entrambe le unità immobiliari è la seguente:

1. Comune di Campogalliano: Proprietà per l'area
2. (omissis): Oneri utilista della superficie
3. (omissis) (soggetto esecutato): Proprietà superficiaria per 1/1

Pertanto il soggetto esecutato ha intera proprietà superficiaria dei beni oggetto di pignoramento.

Come verificato in sede di sopralluogo in data 19/11/2025, i beni oggetto di pignoramento risultano occupati da terzi.

Sono stati richiesti al custode IVG il contratto di locazione e la registrazione dello stesso all'Agenzia delle Entrate, documenti che si allegano alla presente (Allegati 10 e 11).

Il contratto di locazione è stato stipulato l'01/02/2024 e registrato il 23/02/2024 presso l'ufficio di DPCT UT Catania, n. 3040 serie 3T, con durata dal 01/02/2024 al 31/12/2024, con tacito rinnovo per altri quattro anni, dal 01/01/2025 al 31/12/2028, salvo comunicazione di disdetta motivata, ai sensi dell'art. 3 comma 1 della Legge n. 431/1998, almeno 12 mesi prima della scadenza.

Il contratto di locazione, dunque, è stato registrato in data antecedente alla data di notifica del pignoramento, corrispondente al 14/08/2024, pertanto risulta opponibile alla procedura.

Nella sua relazione del 23/12/2025, il custode Istituto Vendite Giudiziarie segnala che, ad avviso di chi scrive, il patto relativo alla durata della locazione deve considerarsi nullo, prevedendo una durata inferiore a quella legale, con conseguente automatica conversione della durata del rapporto a quella legale di 4 + 4 anni, e rimette la decisione sul punto al Giudice dell'Esecuzione. In tale evenienza la data di scadenza del contratto sarebbe il 31/01/2032.



In riferimento al canone di locazione convenuto, pari a € 6.050,00 annuali da corrispondere in n. 11 rate di € 550,00, si reputa che questo sia congruo per i beni in esame. A tal proposito, tuttavia, si segnala che, come previsto dalla Convenzione stipulata con il Comune di Campogalliano in data 28/01/1983 Rep. n. 2055, di cui al paragrafo successivo, con Determina Registro Generale n. 369/2025 del 18/12/2025, di cui al paragrafo successivo, per i beni in esame il Comune di Campogalliano ha determinato il canone annuo massimo di locazione in € 2.557,10, inferiore al canone di locazione convenuto.

2.4 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Parti comuni, servitù attive e passive: se ed in quanto esistenti, come da atto di compravendita dei beni (Allegato 3). Per quanto riguarda le parti comuni si veda il successivo paragrafo 3.1.

Vi è Convenzione stipulata con il Comune di Campogalliano con atto del Segretario Comunale in data 28/01/1983 Rep. n. 2055, registrato a Modena il 10/03/1983 al n. 2162 ed ivi trascritto il 25/03/1983 n.ri 4876/3673, che si allega alla presente (Allegato 12). Tale Convenzione, richiamata anche nell'atto di compravendita dei beni, stabilisce patti e condizioni che resteranno a carico dell'acquirente. A titolo esemplificativo si riportano di seguito alcuni estratti della Convenzione:

“3) La presente concessione di diritto di superficie ha la durata di 99 anni, rinnovabile alla scadenza a richiesta del Concessionario o sui aventi causa, per un ulteriore periodo di 99 anni. (...)

6) Gli alloggi costruiti potranno essere ceduti a terzi dal concessionario o suoi aventi causa solamente ad un prezzo stabilito secondo criteri di seguito specificati. (...)

8) Gli alloggi potranno essere dati in locazione dal concessionario e suoi aventi causa secondo le modalità e i criteri di seguito specificati. (...)

9) Preliminarmente alla vendita o locazione dell'immobile costruito, il concessionario si obbliga, per sé e per suoi aventi causa, a richiedere, al fine di garantire l'osservanza dei criteri stabiliti ai punti 6) e 8), apposita autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che provveda contestualmente ad accertare il valore attuale dell'immobile. (...)

13) La parte concessionaria è obbligata per sé ed aventi causa a trascrivere nei rogiti di vendita degli alloggi che andrà a costruire le clausole di cui sopra. (...)



Visto quanto stabilito dalla Convenzione è stata fatta richiesta al Comune di Campogalliano della determinazione dei prezzi massimi di vendita e di locazione dei beni in esame. Con Determina Registro Generale n. 369/2025 del 18/12/2025, che si allega alla presente (Allegato 13), in riferimento all'alloggio composto dall'appartamento ed il garage posti in Via Pio La Torre n. 1, identificati al NCEU del Comune di Campogalliano al Foglio 25 Particella 217 Subalterni 28 e 23, il funzionario responsabile del Settore Servizi al territorio del Comune di Campogalliano ha determinato:

- di stabilire il valore massimo di alienazione dell'alloggio in € 73.060,02;
- di stabilire il canone annuo massimo di locazione dell'alloggio in € 2.557,10.

È stata inoltre fatta richiesta al Comune di Campogalliano della determinazione del corrispettivo da versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà e per la rimozione dei vincoli convenzionali. Con Determina Registro Generale n. 41/2026 del 16/02/2026, che si allega alla presente (Allegato 14), in riferimento all'alloggio composto dall'appartamento ed il garage posti in Via Pio La Torre n. 1, identificati al NCEU del Comune di Campogalliano al Foglio 25 Particella 217 Subalterni 28 e 23 e relativa area di pertinenza, il funzionario responsabile del Settore Servizi al territorio del Comune di Campogalliano ha determinato:

- di stabilire il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà pari a € 20.947,31;
- di stabilire il corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali pari a € 5.924,49.

2.5 FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Le formalità che saranno cancellate sono quelle indicate nella certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1), cui si rinvia.



2.6 REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto i beni oggetto di pignoramento sono due unità immobiliari di un edificio con un'area pertinenziale inferiore a 5.000 mq.

L'edificio cui appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento è stato costruito in virtù di Concessione Edilizia n. 32/1982, prot. n. 1073, rilasciata in data 11/06/1982, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità con decorrenza 13/10/1983.

Successivamente sull'edificio sono state eseguite le seguenti opere:

- opere di manutenzione straordinaria delle facciate esterne, realizzate in virtù di DIA n. 5407/2004;
- installazione di recinzione di confine stradale (Via Madonna), realizzata in virtù di CILA n. 5359/2021.

In data 22/11/2022 è stata presentata al Comune di Campogalliano CILA-S n. 108/2022, prot. n. 12385, per opere di efficientamento energetico dell'edificio; in sede di sopralluogo, tuttavia, è stato riscontrato che tali opere non sono state eseguite.

Si allega alla presente parte della documentazione più significativa delle pratiche edilizie sopra citate, reperita tramite richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Campogalliano (Allegati 15-18).

2.7 DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO LEGITTIMO RICONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo, 19/11/2025, lo stato di fatto delle unità immobiliari in esame risulta conforme allo stato legittimo, dato dalla Concessione Edilizia n. 32/1982, prot. n. 1073, cui è seguita Autorizzazione di Abitabilità a seguito di ispezioni da parte di funzionari incaricati, a meno di lievi difformità che costituiscono tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004 e dunque non rappresentano violazioni edilizie.



2.8 DIRITTO SUI BENI DEL DEBITORE PIGNORATO

Come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e come riportato ai paragrafi 2.1 e 2.3, il diritto sui beni del debitore pignorato è di intera proprietà superficiaria.

Dalla certificazione notarile sostitutiva e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

2.9 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalla certificazione notarile sostitutiva (Allegato 1) e dalla documentazione acquisita non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.10 SPESE DI GESTIONE CONDOMINIALE

Come risulta dal riparto del bilancio preventivo di gestione 2025 (dal 01/01/2025 al 31/12/2025) fornito dall'Amministratore di Condominio, che si allega alla presente (Allegato 19), per le unità immobiliari in esame l'importo annuo delle spese fisse di gestione ammonta a circa € 1.500,00, di cui circa € 500,00 a carico della proprietà e circa € 1.000,00 a carico del conduttore.

Nello stesso riparto si possono vedere anche le quote di competenza delle spese straordinarie già deliberate, quali:

- installazione di autoclave condominiale: quota di competenza € 361,92;
- manutenzione straordinaria dell'ascensore del civico 1: quota di competenza € 2.424,40;
- manutenzione straordinaria del manto di copertura condominiale: quota di competenza residua € 614,64.

In data 03/12/2025 l'Amministratore di Condominio ha riferito che vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni che ammontano a € 4.795,31.

L'Amministratore di Condominio ha riferito, inoltre, che non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati né, relativamente agli stessi, sono presenti formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.



3 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

3.0 FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI

Vista la tipologia dei beni oggetto di pignoramento, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita si ritiene opportuno procedere alla vendita degli stessi come LOTTO UNICO, costituito da un appartamento al secondo piano con un'autorimessa al piano terra.

L'appartamento confina a sud con il vano scala comune, il vano ascensore ed un altro appartamento dello stesso fabbricato, a nord, est ed ovest affaccia sull'area cortiliva comune. L'autorimessa confina a nord e ad ovest con altre due autorimesse dello stesso fabbricato, a sud con un locale comune ed il vano ascensore e ad est con l'area cortiliva comune.

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO

Identificazione catastale all'attualità

Il lotto unico comprende le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Campogalliano (MO) come segue:

- **Foglio 25 Particella 217 Subalterno 28**

Rendita Euro 225,95, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani

Via Pio La Torre Piano 2

Superficie totale 62 m², Superficie totale escluse aree scoperte 60 m²

- **Foglio 25 Particella 217 Subalterno 23**

Rendita Euro 36,57, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 12 m²

Via Pio La Torre Piano T

Superficie totale 13 m²

Tipologia, destinazione, ubicazione

Il lotto unico è costituito da un appartamento al secondo piano con ascensore con un'autorimessa al piano terra all'interno di un edificio residenziale a cinque piani fuori terra sito nel Comune di Campogalliano (MO), Via Pio La Torre n. 1.



L'appartamento, corrispondente all'interno 4, si compone di soggiorno con angolo cottura, con loggia esterna, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Accessi

L'appartamento ha accesso dal vano scala comune, cui si accede da un androne comune aperto sull'area cortiliva comune; l'autorimessa ha accesso dall'area cortiliva comune.

L'area cortiliva comune ha accessi pedonale e carrabile da Via Pio La Torre.

Pertinenze e accessori

Come già illustrato, il lotto unico è costituito da un appartamento al secondo piano con un'autorimessa al piano terra all'interno dello stesso edificio. Appartamento e autorimessa hanno autonomi identificativi catastali, rispettivamente Subalterno 28 e Subalterno 23.

Parti comuni

Nelle planimetrie catastali reperite (Allegato 7) sono indicate le seguenti parti comuni:

- vano scala con ascensore;
- androne al piano terra;
- n. 3 locali al piano terra identificati negli elaborati grafici della Concessione Edilizia n. 32/1982 quali locale contatori, stenditoio e deposito cicli.

Vi è inoltre l'area cortiliva comune, in parte asfaltata, con posti auto comuni, ed in parte a giardino, con alberi ad alto fusto.

I millesimi di parti comuni di competenza del lotto unico, attuale proprietà dell'esecutato, sono 31,2 millesimi, come risulta dal riparto del bilancio preventivo di gestione 2025 (Allegato 19).

Contesto

L'edificio cui appartiene il lotto unico sorge nel capoluogo del Comune di Campogalliano (MO), in un'area prevalentemente residenziale all'estremità del centro urbano, al confine con campi a destinazione agricola.



Campogalliano è un piccolo comune situato ad ovest della città di Modena con cui confina. Il capoluogo comunale è dotato di tutti i servizi necessari quali scuole, supermercati, negozi, bar e ristoranti, centri sportivi, ecc.; sono presenti fermate dell'autobus.

3.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Appartamento al secondo piano di edificio residenziale in linea con tre vani scala con ascensore, a cinque piani fuori terra, costruito nei primi anni '80.
Altezza interna utile	268 cm.
Composizione interna	Soggiorno con angolo cottura, con loggia esterna, disimpegno, bagno e due camere da letto.
Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio in linea con tre vani scala con ascensore, a cinque piani fuori terra. Strutture portanti verticali ed orizzontali a componenti prefabbricati in c.a., solai in pannelli in c.a. pieni, fondazioni in c.a. a trave rovescia. Facciate esterne tinteggiate, manto di copertura in lamiera, rifatto nel 2024-2025.
Caratteristiche interne	Pareti intonacate e tinteggiate, pareti di bagno e angolo cottura parzialmente rivestite con rivestimenti ceramici, pareti del soggiorno parzialmente rivestite con perline. Pavimenti in ceramica. Controsoffitto in pannelli quadrati in aderenza al soffitto. Infissi esterni in metallo con doppio vetro, con tapparelle avvolgibili in pvc. Tende veneziane all'esterno della loggia. Portoncino di ingresso in legno con blindatura. Porte interne in legno con apertura ad anta in tutte le stanze ad eccezione del soggiorno, dove è presente una porta in materiale plastico con apertura a soffietto.
Impianto elettrico	Impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico nell'ingresso dell'appartamento. Impianto citofonico interno, videocitofono condominiale.



Impianto idrico	Impianto idrico sottotraccia per una cucina ed un bagno con wc con cassetta esterna, lavabo, bidet, doccia e lavatrice.
Impianto termico	Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, con produzione combinata di acqua calda sanitaria, posta nell'angolo cottura. Radiatori con distribuzione sottotraccia in tutte le stanze ad eccezione del bagno, dove è presente un termoarredo. Impianto di raffrescamento autonomo con uno split nel soggiorno e macchina esterna nella loggia.
Stato di manutenzione	L'edificio nel suo complesso e l'appartamento in esame si presentano in scarse condizioni di manutenzione generale.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Al paragrafo 3.5 della presente relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 100% per i locali principali e 35% per la loggia.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Soggiorno con angolo cottura	20,09	22,67	1,00	22,67	Ovest	Scarse
Disimpegno	1,67	1,94	1,00	1,94	-	Discrete
Bagno	5,69	6,76	1,00	6,76	Est	Scarse
Camera da letto	14,84	17,86	1,00	17,86	Est	Discrete
Camera da letto	9,70	11,25	1,00	11,25	Est	Discrete



Loggia	5,86	7,13	0,35	2,49	Ovest	Scarse
Sup. totale	57,85	67,61		63		

3.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA

Caratteristiche del bene

Tipologia del bene	Autorimessa al piano terra di edificio residenziale in linea con tre vani scala con ascensore, a cinque piani fuori terra, costruito nei primi anni '80.
Altezza interna utile	246 cm.
Composizione interna	Autorimessa.
Caratteristiche strutturali ed esterne	Edificio in linea con tre vani scala con ascensore, a cinque piani fuori terra. Strutture portanti verticali ed orizzontali a componenti prefabbricati in c.a., solai in pannelli in c.a. pieni, fondazioni in c.a. a trave rovescia. Facciate esterne tinteggiate, manto di copertura in lamiera, rifatto nel 2024-2025.
Caratteristiche interne	Pareti e soffitti tinteggiati. Pavimento in cemento. Portone metallico basculante. Sono presenti passaggi di tubazioni a vista.
Impianto elettrico	Impianto elettrico a vista.
Impianto idrico	Non presente.
Impianto termico	Non presente.
Stato di manutenzione	L'edificio nel suo complesso e l'autorimessa in esame si presentano in scarse condizioni di manutenzione generale.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

In sede di sopralluogo non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, né queste risultano presenti tra la documentazione reperita con l'accesso agli atti presso il Comune. Pertanto non è possibile stabilire se gli impianti siano o meno rispondenti alla vigente normativa, né, di conseguenza, gli eventuali costi necessari al loro adeguamento. Al paragrafo 3.5 della presente



relazione sono previste riduzioni del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e per lo stato d'uso e di manutenzione.

Tabella dei locali

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica. La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature, applicando il coefficiente 50%.

Locale	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Autorimessa	12,57	13,49	0,50	6,74	Nord	Scarse
Sup. totale	12,57	13,49		7		

3.4 DOTAZIONI CONDOMINIALI

Per quanto riguarda le dotazioni condominiali si rimanda alla sezione Parti comuni del paragrafo 3.1.

3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Determinazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto unico in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame per localizzazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, tipologia di finiture e situazione occupazionale. Tale indagine ha tenuto conto sia dei valori di mercato di immobili in vendita con caratteristiche analoghe, sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del lotto e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e svolte opportune indagini comparative si determina quanto segue:

- Valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale: **€ 1.800,00/mq.**
- Valore di mercato del LOTTO UNICO al lordo delle correzioni di seguito descritte:



LOTTO UNICO	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore del LOTTO UNICO al lordo delle correzioni
Appartamento con autorimessa	70	€ 1.800,00	€ 126.000,00

Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica

Visto quanto illustrato al paragrafo 2.7, non si applica tale correzione.

Correzione del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione

Considerato lo stato di fatto dei beni, come illustrato ai paragrafi 3.2 e 3.3, si definisce una riduzione pari al 10% del valore di mercato per lo stato d'uso e di manutenzione.

L'importo della riduzione risulta: € 126.000,00 x 10% = € 12.600,00.

Correzione del valore di mercato per lo stato di possesso

Come illustrato al paragrafo 2.3, i beni oggetto di pignoramento sono occupati da terzi in virtù di contratto di locazione opponibile alla procedura, con scadenza in data 31/12/2028, o 31/01/2032 qualora si consideri l'automatica conversione della durata del rapporto a quella legale di 4 + 4 anni. Il canone di locazione convenuto, pari a € 6.050,00 annuali, risulta congruo per i beni in esame; questo, tuttavia, risulta superiore al canone massimo di locazione determinato dal Comune di Campogalliano con Determina Registro Generale n. 369/2025 del 18/12/2025, pari a € 2.557,10 annui, come previsto dalla Convenzione stipulata con il Comune di Campogalliano in data 28/01/1983 Rep. n. 2055.

Per quanto sopra esposto, per lo stato di possesso si applica una riduzione forfettaria del valore di mercato pari a € 1.000,00.

Correzione del valore di mercato per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo

Come indicato al paragrafo 2.4, come previsto dalla Convenzione con il Comune di Campogalliano in data 28/01/1983 Rep. n. 2055, con Determina Registro Generale n. 41/2026 del 16/02/2026, il Comune di Campogalliano ha determinato i seguenti corrispettivi:



- corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà: € 20.947,31;
- corrispettivo per la rimozione dei vincoli convenzionali: € 5.924,49.

Pertanto, per vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo si applica una riduzione del valore di mercato pari a € 20.947,31 + € 5.924,49 = € 26.871,80.

Correzione del valore di mercato per spese condominiali insolute

Si vedano le informazioni sulle spese di gestione condominiale al paragrafo 2.10. Per tenere conto dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio, si detraggono dal valore di mercato € 3.000,00.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi

Considerata la tipologia dei beni ed il fatto che non siano state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, si definisce una riduzione del valore di mercato pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 126.000,00 x 10% = € 12.600,00.

Valore del lotto unico al netto delle correzioni

Applicando le riduzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO UNICO al netto delle correzioni:

$$€ 126.000,00 - € 12.600,00 - € 1.000,00 - € 26.871,80 - € 3.000,00 - € 12.600,00 = € 69.928,20$$

Valore del LOTTO UNICO al netto delle correzioni arrotondato: € 70.000,00

3.6 PIGNORAMENTO PRO QUOTA

I beni oggetto di pignoramento non sono sottoposti a pignoramento pro quota.

4 CONCLUSIONI

La sottoscritta dichiara che la presente relazione è stata redatta dopo aver preso visione dei beni in essa descritti.

Fiduciosa che la presente possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra esposto si ritiene di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto.



Formigine (MO), 20/02/2026

Ing. Laura Reggiani



ALLEGATI

- Allegato 0 - Allegato 1 al *“Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell’esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)”*
- Allegato 1 - Certificazione notarile sostitutiva
- Allegato 2 - Ispezioni ipotecarie telematiche
- Allegato 3 - Atto di compravendita Rep. n. 33907 del 18/05/2007
- Allegato 4 - Visure catastali attuali e storiche
- Allegato 5 - Certificato di stato civile dell’esecutato
- Allegato 6 - Estratto per riassunto dell’atto di matrimonio
- Allegato 7 - Planimetrie catastali
- Allegato 8 - Elenco immobili catastali
- Allegato 9 - Estratto di mappa catastale
- Allegato 10 - Contratto di locazione
- Allegato 11 - Registrazione contratto di locazione
- Allegato 12 - Convenzione con il Comune di Campogalliano Rep. n. 2055 del 28/01/1983
- Allegato 13 - Determina del Comune di Campogalliano prezzi massimi
- Allegato 14 - Determina del Comune di Campogalliano corrispettivo
- Allegato 15 - Concessione Edilizia n. 32/1982 e Autorizzazione di Abitabilità
- Allegato 16 - DIA n. 5407/2004
- Allegato 17 - CILA n. 5359/2021
- Allegato 18 - CILA-S n. 108/2022
- Allegato 19 - Riparto bilancio preventivo gestione 2025

