

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

SEZIONE III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 17/2025 DEL R.G.E.

G.E. DOTT.SSA LUCCHI GIULIA

CTU GEOM. PAOLO GIANNINI

PROMOSSA DA

XXXXXXXX XXX XXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxx xxxx

xxxxxxx - xxxxxx (xx)

contro

XXXXXXXX XXXXXXXXX

Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxx

xxx xxxxxxxxxxx x xx

xxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxx (xx)



SOMMARIO

PREMESSE	3
1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	3
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	4
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	4
4. CONFINI.....	5
5. PROPRIETA'.....	5
6. PARTI COMUNI E SERVITU'	5
7. REGIME FISCALE.....	5
8. PROVENIENZA DEL BENE	6
9. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	6
10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	7
11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA.....	7
12. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	9
13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.....	9
14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA)	9
15. CONSISTENZA COMMERCIALE.....	11
16. STIMA DEI BENI.....	11



Il sottoscritto Geom. Giannini Paolo, con studio in Via di Ricorboli, 6R - 50100 - Firenze (FI), email geom.giannini@gmail.com, PEC paolo.giannini@geopec.it, Tel. 055318998, Fax 055 9029915, iscritto all'Albo dei Geometri di Firenze al numero 4545/13, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott.ssa Giulia Lucchi nella causa in epigrafe, quale esperto estimatore ex art. 173 bis disp. Att. c.p.c., prestato giuramento di rito in via telematica in data 13/11/2025, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- Richiesta di accesso atti del 13/11/2025 e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Concordia sulla Secchia (MO) in data 18/12/2025;
- Visure catastali ed estrazione planimetrie presso il Catasto Fabbricati del comune di Concordia sulla Secchia (MO) del 13/11/2025
- Ispezioni ipotecarie del 06/01/2026
- Sopralluogo presso i beni del 18/12/2025

Dal controllo preliminare eseguito si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Per la presente procedura esecutiva che interessa i beni oggetto di pignoramento ubicati nel comune di Concordia sulla Secchia (MO), via Confine n. 50 (in catasto n. 36), meglio individuati al N.C.E.E.U. del predetto comune come segue:

- foglio 1, particella 82, subalterno 2, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 302,13
- foglio 1, particella 82, subalterno 3, p. T-1, cat. C/6, cl. 2, mq 40,, R.C. Euro 49,58

Io scrivente propone la vendita in un lotto unico.

1. ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento Repertorio XX/XXXX del XX XXXXXXXX XXXX trascritto a XXXXXX il X XXXXXXXX XXXX Registro Particolare n. XXXXX Registro Generale n. XXXXX, è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobiliari, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Concordia sulla Secchia (MO):

- foglio 1, particella 82, subalterno 2, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 302,13
- foglio 1, particella 82, subalterno 3, p. T-1, cat. C/6, cl. 2, mq 40,, R.C. Euro 49,58

di piena ed esclusiva proprietà per l'intero (quota 1/1) del sig. XXXXXX XXXXXXXX

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzioni del fabbricato posto in Comune di Concordia sulla Secchia (MO) - Via Confine n. 50 (catastalmente numero civico 36) e precisamente:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione disposta ai piani terreno e primo, composta da ingresso, soggiorno, tre locali cantina, disimpegno cucina e scala al piano terreno; al piano primo due camere, un ripostiglio, un bagno wc e due locali sottotetto; è annessa area esterna cortiliva esclusiva, superficie catastale totale di mq 177 (centosettantasette);
- locale ad uso autorimessa disposto su due livelli (terreno e primo) della superficie catastale totale di mq. 48 (quarantotto).

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del detto Comune di Concordia sulla Secchia (MO), le unità come sopra descritte risultano rappresentate e censite - in giusto conto - nel:

- foglio di mappa 1 particella 82 subalterno 2, Via Confine n. 36 piano: T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5 (sei virgola cinque), superficie catastale totale mq. 177 (centosettantasette), totale escluse aree scoperte mq. 164 (centosessantaquattro), rendita Euro 302,13 - l'unità abitativa;
- foglio di mappa 1 particella 82 subalterno 3, Via Confine n. 50 piano: T-1, categoria C6, classe 2, consistenza mq. 40 (quaranta), superficie catastale totale mq. 48 (quarantotto), rendita Euro 49,58 - il locale autorimessa.

Beni intestati a:

- XXXXXX XXXXXXXX, natx in XXXXX (XX) il giorno X XXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà, in regime di separazione dei beni¹.

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali ho proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi ed a verificarne i dati identificativi, rilevando che la porzione di fabbricato ad uso abitazione è erroneamente indicata in visura al n. civico 36 della Via Confine anziché al n. 50.

Ho poi proceduto a riscontrare lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali in atti, rilevando che le medesime risultano conformi allo stato dei luoghi

Dichiaro inoltre che i dati catastali sopra riportati sono conformi allo stato di fatto e a quelli risultanti dalla situazione informatizzata dell'Agenda del Territorio.

¹ Dall'atto di compravendita ai rogiti Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Concordia sulla Secchia in data XX XXXXXX XXXXXX - repertorio n. XXXXX fascicolo n. XXXXX, debitamente registrato e trascritto a Modena il giorno XX XXXXX XXXXX Registro Particolare n. XXXXX, risulta che l'esecutato è coniugato in forza di matrimonio contratto in XXXXXX e che, come ivi dichiarato, il relativo ordinamento non contempla un regime patrimoniale tra coniugi assimilabile alla comunione legale prevista dall'ordinamento italiano.

Pertanto, ai fini della presente procedura, il regime patrimoniale deve intendersi riconducibile alla separazione dei beni, salvo diverse e documentate risultanze.

4. CONFINI

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, siti nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), in Via Confine n. 50, risultano confinanti con la predetta Via Confine, con proprietà XXXXXXXXXX X. e XXXXXX X.X, salvo altri e più precisi.

5. PROPRIETA'

XXXXXX XXXXXXXXX, nato in XXXXX (XX) il giorno X XXXXXXX XXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare del diritto di piena ed esclusiva proprietà.

Dall'atto di compravendita ai rogiti Notaio XXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX di XXXXXXX XXXX XXXXXXX in data XX XXXXX XXXX - repertorio n. XXXXX fascicolo n XXXXX, debitamente registrato e trascritto a XXXXXXX il giorno XX XXXXXXX XXXX Registro Particolare n. XXXXX, risulta che l'esecutato è coniugato in forza di matrimonio contratto in XXXXX e che, come ivi dichiarato, il relativo ordinamento non contempla un regime patrimoniale tra coniugi assimilabile alla comunione legale prevista dall'ordinamento italiano.

Pertanto, ai fini della presente procedura, il regime patrimoniale deve intendersi riconducibile alla separazione dei beni, salvo diverse e documentate risultanze.

6. PARTI COMUNI E SERVITU'

I beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva non risultano inseriti in contesto condominiale né risultano avere parti comuni con altri come definite per legge e consuetudine.

7. REGIME FISCALE

Dal 1 gennaio 2014 sono entrate in vigore le nuove disposizioni riguardanti la tassazione indiretta (imposta di registro e imposte ipocatastali) nel trasferimento degli immobili. Le modifiche introdotte con decorrenza dal prossimo 1 gennaio 2014 sono le seguenti:

- l'imposta di registro per sugli atti traslativi a titolo oneroso delle proprietà di beni immobili in genere e sugli atti traslativi e costitutivi di diritti reali immobiliari di godimento, i provvedimenti di espropriazione per pubblica utilità e i trasferimenti coattivi, diventa unica per tutte le fattispecie immobiliari e viene fissata al 9%.
- l'aliquota sugli acquisti di immobili abitativi «prima casa» passa dal 3% al 2%;
- l'imposta proporzionale dovuta secondo le precedenti misure non può comunque mai essere inferiore ad € 1.000;
- in relazione a tali atti (ossia quelli soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale) viene introdotta una misura ridotta (e fissa) di € 50 delle imposte ipocatastali (in precedenza erano proporzionali, complessivamente nella misura del 3%);
- è stabilita l'esenzione dall'imposta di bollo, tributi speciali catastali e tasse ipotecarie per gli atti di trasferimento a titolo oneroso di immobili (comprese le abitazioni);
- viene disposto un aumento dell'imposta di registro e delle imposte ipocatastali dovute in misura fissa, da € 168 a € 200.

Anche per gli altri immobili, diversi dall'abitazione principale, vi è stata una riduzione visto che il prelievo complessivo passa dal 10% (7% di imposta di registro + 3% di ipocatastali proporzionali) al 9% di registro, a cui aggiungere € 100 complessive di ipocatastali.

Tali riduzioni non vanno evidentemente da impattare sulle cessioni di immobili assoggettate ad Iva, salvo per il fatto che per tali atti l'imposta di registro, dovuta in misura fissa, viene innalzata da € 168 ad € 200.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELLE IMPOSTE INDIRETTE
PER I PIÙ FREQUENTI ATTI IMMOBILIARI**

4) - VENDITE DI FABBRICATI DA PRIVATE

1) - Prima casa e/o relative pertinenze - vendita da privato

- Imposta di registro: 2 % (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

2) - Fabbricato abitativo o non abitativo, e/o sue pertinenze (diverso dalla prima casa), venduto da privato

- Imposta di registro: 9% (con il minimo di € 1.000)
- Imposta ipotecaria: € 50
- Imposta catastale: € 50
- Imposta di bollo: esente
- Tassa ipotecaria: esente
- Voltura catastale: esente

8. PROVENIENZA DEL BENE

Al predetto Signor XXXXXX XXXXXXXX, meglio sopra generalizzato, le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono pervenute - in regime patrimoniale di separazione dei beni - dal Signor XXXXX XXXXXXXX (XXXXXXX XXXXX XXXXXX X XXXXXXXXXX XXXX) in ordine ad atto di compravendita ai rogiti Notaio XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX di XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX in data XX XXXXXXX XXXX - repertorio n. XXXXX fascicolo n. XXXX, debitamente registrato e trascritto a Modena il giorno XX XXXXXXX XXXX Registro Particolare n. XXXXX.

Al predetto Signor XXXXX XXXXXXXX, meglio sopra generalizzato, l'originario complesso era pervenuto in epoca di gran lunga anteriore al ventennio in forza dei seguenti titoli:

- atto ai rogiti Notaio XXXXX di XXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX in data XX XXXXXXX XXXX - repertorio n. XXX;
- atto ai rogiti Notaio XXXXXXXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX in data XX XXXXX XXXX - repertorio n. XXXXX, trascritto a Modena il giorno X XXXXXXX XXXXX Registro Particolare n. XXXX;
- atto ai rogiti del medesimo Notaio XXXXXXXXXX XXXXXXXX di XXXXXXX in data XX XXXXX XXXX - repertorio n. XXXXX, trascritto a Modena il giorno X XXXXXXX XXXX Registro Particolare n. XXXX.

9. FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con riferimento alle formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita, con riferimento a:

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
Non sono emersi formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente al momento della vendita.

10. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Per quel che concerne l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura, a tutto il 6 gennaio 2026 si rilevano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria per la complessiva somma di Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) di cui Euro 110.000,00 (centodiecimila/00) in linea capitale, a favore della XXXXX XXX XX XXXX XXX. con sede in XXXXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXX) e contro il Signor XXXXXX XXXXXXXXXXX(XXXXX X XXXXXX XXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX), in ordine ad atto pubblico di mutuo fondiario ai rogiti Notaio XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX in data XX XXXXXX XXXX - repertorio n. XX.XXX fascicolo n. X.XXX, formalità iscritta a Modena il giorno XX XXXXXX XXXX Registro Particolare n. X.XXX.

Il predetto Istituto di Credito ha eletto domicilio presso la propria sede in XXXXXX - Via XXXXXXX n. XX;

- pignoramento immobiliare a favore di XXXXXX XXX XXX. con sede in XXXX (codice fiscale XXXXXXXXXXXXX) e contro il Signor XXXXXX XXXXXXXXXXX (XXXXXX X XXXXXX XXXX - codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX), giusto verbale notificato in data XX XXXXXXX XXXX Cron. XX, formalità trascritta a XXXXXX il giorno X XXXXXXX XXXX Registro Particolare n. XXXXXX Registro Generale n. XXXX.

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

La porzione di fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva, ubicato in Via Confine n. 50 in comune di Concordia sulla Secchia (MO), località Vallalta, sorge in area APA – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A-19 L.R. 20/2000 – art. 52 PSC); l'area è soggetta al seguente regime vincolistico: Tutele paesaggistiche D.Lgs 42/2004 (art. 14 PSC) – Dossi di pianura e aree arginali antiche (art. 13 PSC).

L'epoca di impianto dell'edificio originario di cui la porzione di fabbricato è parte, risale al dopoguerra come edificio rurale che ha avuto nel tempo diverse aggiunte e superfetazioni.

A seguito di richiesta di accesso agli atti non è emersa alcuna pratica relativa alla costruzione del fabbricato in parola; sono stati reperiti e resi disponibili dall'ufficio tecnico competente i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione – Ordinanza - Contributi per opere di ristrutturazione di fabbricato civile a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012 – Pratica MUDE telematica n° 0803601000000347252014 prot. Gen. 12673 del 27/10/2014 Variante MUDE 080360100000069998-2015 prot. Gen. 14236 del 09/11/2015 con Comunicazione di fine lavori strutturali del 06/05/2016 – Deposito del certificato di Collaudo del 12/05/2016 – Comunicazione di fine lavori del 16/05/2016.

In data 20/02/2015 con Ordinanza Sindacale n. 26 è stato assegnato il contributo per la riparazione ed il ripristino dell'immobile di che trattasi. L'ordinanza di rideterminazione e liquidazione dei contributi a saldo risale al 01/07/2016 e nella stessa è autorizzato il pagamento dell'importo di euro 243.811,72.

Essendo decorso il termine biennale di cui all'obbligo di non modificare la destinazione d'uso dell'immobile, decorrente dalla data di completamento degli interventi finanziati, per quanto desumibile dalla documentazione resa disponibile dall'Ufficio tecnico e in assenza di ulteriori prescrizioni, condizioni o provvedimenti restrittivi

risultanti dagli atti esaminati, deve ritenersi adempiuto l'obbligo temporale sopra richiamato.

Resta in ogni caso salva ogni diversa determinazione dell'Amministrazione comunale e ferma la possibilità di verifiche, controlli e/o provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa e/o dagli atti concessori (MUDE/ordinanze), che potranno incidere sul regime degli obblighi a carico dei beneficiari.

In relazione alla regolarità e conformità urbanistico-edilizia del bene, sono stati eseguiti rilievi metrici e riscontri in loco, con confronto rispetto alla documentazione edilizia reperita agli atti. Per quanto è stato possibile verificare, nelle porzioni effettivamente accessibili e rilevate, non sono emerse difformità edilizie e/o urbanistiche apprezzabili rispetto allo stato autorizzato.

Si precisa tuttavia che alcuni vani in sottotetto non sono risultati accessibili al momento del sopralluogo e, pertanto, non hanno potuto essere oggetto di rilievo diretto né di verifica puntuale.

Si precisa che la presente relazione è redatta sulla base della documentazione acquisita e dei riscontri effettuati in sede di sopralluogo, nei limiti dell'accessibilità dei luoghi e senza svolgimento di attività istruttorie e/o tecniche eccedenti l'ordinaria indagine estimativa. In particolare:

- non sono stati verificati in modo esaustivo i requisiti e gli standard urbanistici e/o il rispetto di eventuali prescrizioni regolamentari di dettaglio;
- non è stata svolta una verifica completa circa l'esistenza e/o l'osservanza di vincoli e tutele sovraordinate (a titolo esemplificativo e non esaustivo: vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, fasce di rispetto, vincoli fluviali, servitù, elettrodotti, ecc.), né sono stati acquisiti eventuali pareri/autorizzazioni di Enti terzi, salvo quanto eventualmente emerso dagli atti visionati;
- non sono state effettuate verifiche di conformità, sicurezza e funzionalità degli impianti (elettrico, idrico-sanitario, gas, riscaldamento, scarichi, canne fumarie/evacuazione fumi, messa a terra, ecc.), né accertamenti strumentali o prove di funzionamento;
- non sono stati verificati con misurazioni strumentali i confini, le distanze, gli allineamenti, i distacchi, le altezze, le visuali libere e l'eventuale presenza di servitù di qualsiasi natura, oltre quanto desumibile dalla documentazione disponibile e dall'osservazione diretta;
- non è stata svolta verifica delle rendite catastali ai fini fiscali, né attività di aggiornamento delle stesse;
- non sono stati eseguiti accertamenti specifici su reti e condotte fognarie e/o eventuali servitù di scarico, oltre a quanto rilevabile in via ordinaria;
- non è stato verificato il rispetto della normativa antincendio, ove applicabile;
- non sono state svolte indagini strutturali, verifiche statiche, prove sui materiali, né è stata accertata la regolarità degli adempimenti strutturali (depositi, collaudi, certificazioni), salvo quanto eventualmente risultante dagli atti acquisiti;
- non sono state eseguite indagini geologiche e geotecniche (prove penetrometriche, carotaggi, verifiche di stabilità dei terreni/versanti);
- le verifiche relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, telefonia) sono limitate alla mera constatazione della presenza/assenza apparente e/o alle informazioni reperite, senza accertamento di titolarità, regolarità contrattuale e funzionamento.

Resta inteso che eventuali ulteriori elementi non emersi in sede di sopralluogo o accesso agli atti potranno incidere sulle valutazioni espresse.

12. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Al momento del sopralluogo non risultava costituito alcun condominio né sono state fornite informazioni da parte dell'esecutato in ordine a eventuali spese comuni da ripartire.

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo effettuato il 18 dicembre 2025 i beni immobili oggetto di procedura esecutiva risultano occupati dall'esecutato sig. XXXXXX XXXXX e dal relativo nucleo familiare, composto dal coniuge XXXXXX XXX e dai figli XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXX XXXXX, XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX.

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA)

Il bene oggetto di stima è costituito da porzione di fabbricato a destinazione residenziale (abitazione "cielo-terra") inserita in un corpo edilizio in linea in contesto prevalentemente rurale/periferico, con affaccio diretto su Via Confine e pertinenze esterne di servizio. L'accesso all'area di pertinenza avviene tramite ingresso carrabile che immette in una corte a fondo in parte stabilizzato/ghiaioso e in parte cementato, idonea a manovra e sosta di autoveicoli. Sul prospetto verso strada è presente una fascia a verde con delimitazioni leggere.

L'unità abitativa si sviluppa su due livelli:

- Piano terra: ambienti di soggiorno/pranzo e locali di servizio, con vano scala interno di collegamento al piano superiore; sono presenti inoltre locali accessori ad uso deposito/cantina/ripostiglio, con finiture più semplici e caratteristiche di maggiore "rusticità" (pavimentazioni e intonaci non omogenei), oltre a locali con aperture ridotte e ventilazione limitata.
- Piano primo: zona notte con due camere, oltre a servizio igienico e locali di disimpegno/ripostiglio. Alcuni ambienti in sottotetto non sono risultati accessibili al momento del sopralluogo e pertanto non sono stati oggetto di rilievo e verifica diretta.

Finiture e stato manutentivo: l'immobile presenta finiture modeste/ordinarie, con pavimentazioni miste (graniglia/ceramica), tinteggiature interne non uniformi e segni di normale uso; in più punti si notano ammodernamenti non recenti. Il bagno risulta dotato di apparecchi sanitari e vasca, con rivestimenti e pavimentazione di tipo tradizionale, da considerarsi nel complesso datati.

Le condizioni generali sono scadenti, con necessità di interventi di manutenzione e aggiornamento (riprese di intonaci/tinteggiature e revisione finiture), anche in relazione alla presenza di locali accessori con segni di maggiore degrado e umidità.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura di laterizio, finitura esterna ad intonaco, tetto a falde in legno. Sono stati eseguiti interventi di adeguamento e consolidamento sismico a seguito degli eventi sismici del 2012.

L'immobile presenta finiture modeste/ordinarie e compatibili con la tipologia dell'immobile medesimo che origina da fabbricato rurale. Pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico e/o graniglia, pareti intonacate con tinteggiature non uniformi e con segni di uso e vetustà; in più punti si notano ammodernamenti non recenti; il bagno risulta dotato di apparecchi sanitari e vasca, con rivestimenti e pavimentazione di tipo tradizionale, da considerarsi

nel complesso datati; impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno in scadenti condizioni, finestre caratterizzate da telai in legno, inferriate al piano terra, riscaldamento autonomo. Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti né attestazione di manutenzione periodica. I locali nel sottotetto ed i locali cantina al piano terreno si presentano sostanzialmente "al grezzo".

I locali presentano altezze variabili: al piano terreno da 2,05 ml a 2,35 ml; i locali al piano primo da 2,20 ml a 2,55 ml.

È presente un area cortiliva di pertinenza che circonda la porzione del fabbricato in parola, in gran parte in ghiaia ed in parte inerbita.

La porzione del fabbricato ad uso autorimessa, comunicante con il piano terreno dell'abitazione presenta le stesse caratteristiche costruttive, con portone basculante metallico, con struttura di copertura a travi in legno; pavimentazione in cls e spazi idonei al ricovero di veicoli e materiali. L'altezza media della porzione in parola è 4,15 ml.

La descrizione ed il rilievo sono stati eseguiti sulla base del sopralluogo e nei limiti dell'accessibilità dei locali.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti ed approssimati sulla scorta degli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio ed alle planimetrie catastali.

ABITAZIONE (sub 2)

- Piano terreno H media 2,20 ml, così composto: ingresso, cucina, soggiorno, vano scala, disimpegno, n. 3 cantine.

LOCALI AD USO ABITATIVO	SUPERFICIE NETTA
Ingresso	12.15 mq
Cucina	12.09 mq
Soggiorno	15.92 mq
Vano scala	3.36 mq
Disimpegno	0.70 mq
TOTALE	44.22 mq

LOCALI ACCESSORI AD USO NON ABITATIVO	SUPERFICIE NETTA
Cantina 1	22.62 mq
Cantina 2	15.88 mq
Cantina 3	16.32 mq
TOTALE	54.82 mq

- Piano primo H media 2,37 ml, così composto: due camere, di cui una passante, un ripostiglio, un bagno wc, due porzioni sottotetto

LOCALI AD USO ABITATIVO	SUPERFICIE NETTA
Camera 1	16.27 mq
Camera 2	13.07 mq
Ripostiglio	12.37 mq

Bagno wc	5.51 mq
TOTALE	47.22 mq

LOCALI ACCESSORI AD USO NON ABITATIVO	SUPERFICIE NETTA
Sottotetto 1	23.01 mq
Sottotetto 2	26.88 mq
TOTALE	49.89 mq

AREA CORTILIVA	SUPERFICIE NETTA
Area cortiliva	281.00 mq
TOTALE	281.00 mq

AUTORIMESSA (sub 3)

- Piano terreno H media 4.15 ml, composto da un unico vano comunicante con abitazione e locali sottotetto.

LOCALI ACCESSORI AD USO NON ABITATIVO	SUPERFICIE NETTA
Autorimessa	39.51 mq
TOTALE	39.51 mq

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (p. T e 1°) = 118,32 mq

superficie dei vani accessori a servizio diretto (p. T e 1°) 50% = (128,31 x 50%) = 64,15 mq

autorimessa 50% = (39,51 x 50%) = 19,75 mq

area cortiliva 5% = (281,00 mq x 5%) = 14,05 mq

Totale superficie commerciale = (118,32+64,15+19,75+14,05) = **216,00 mq** (in arrotondamento).

16. STIMA DEI BENI

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – Porzione di fabbricato ad uso abitazione , autorimessa e area cortiliva esterna esclusiva sito in comune di Concordia sulla Secchia (MO) – Via Confine n. 50

Identificati al catasto Fabbricati del comune di Concordia sulla Secchia (MO)

- foglio di mappa 1 particella 82 subalterno 2, Via Confine n. 36 piano: T-1, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5 (sei virgola cinque), superficie catastale totale mq. 177 (centosettantasette), totale escluse aree scoperte mq. 164 (centosessantaquattro), rendita Euro 302,13 - l'unità abitativa;

- foglio di mappa 1 particella 82 subalterno 3, Via Confine n. 50 piano: T-1, categoria C6, classe 2, consistenza mq. 40 (quaranta), superficie catastale totale mq. 48 (quarantotto), rendita Euro 49,58 - il locale autorimessa.

I beni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Per la valutazione del bene in parola si procede con metodo sintetico-comparativo, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La stima è riferita alla data indicata nel quesito, sulla scorta dello stato dei luoghi così come rilevato all'esito del sopralluogo esperito nel corso delle operazioni peritali, ed è ottenuta per comparazione con immobili simili trattati sul mercato in un arco temporale corrispondente a quello oggetto di quesito od a questo molto prossimo.

Ulteriormente sono stati tenuti in conto i seguenti fattori: dimensioni e taglio, dotazioni dei beni immobili, ubicazione, affacci e confini, stato di conservazione e manutenzione medi, collegamenti e accessi, situazione dei servizi e qualità della vita nella zona in cui i beni sono situati.

Lo scrivente ha altresì operato la ricerca di atti di compravendita di immobili similari per tipologia ed ubicazione, con data di stipula prossima a quella di stima, tuttavia la ricerca non ha dato esiti fruttuosi in tal senso; ha altresì consultato le indagini di mercato riportate dalle banche date nazionali, riferite al segmento temporale d'interesse.

Le fonti utilizzate per la valutazione di che trattasi al fine di avere un quadro esaustivo del segmento immobiliare di riferimento sono le seguenti:

-Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre 2025;

-Borsino Immobiliare riferito a mese di gennaio 2026;

-Agenzie Immobiliari di zona, riferimenti e valutazioni attuali.

Valori reperiti:

-Agenzia delle Entrate - OMI

Provincia: MODENA, Comune: CONCORDIA SULLA SECCHIA Anno: 2025, primo Semestre;

Zona OMI R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA

tipologia prevalente: abitazioni civili

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - Stato conservativo: normale da €. 450,00 a €. 670,00 – superficie Lorda

-Borsino Immobiliare

Quotazioni di zona: gennaio 2026, Comune di CONCORDIA SULLA SECCHIA (MO)

Quotazioni: Abitazioni in stabili di 2° fascia

- Valore minimo Euro 667,00/mq

- Valore medio Euro 819,00/mq

- Valore massimo Euro 970,00/mq

-Agenzie immobiliari locali

Quotazioni ad attualità (gennaio 2026) Comune di Concordia sulla Secchia (MO)

Valori di vendita: min Euro 310,00 – max Euro 780,00

A margine di tutto quanto sopra esposto, lo scrivente C.T.U. indica quale più probabile valore di mercato del bene immobile in parola, tenuto conto delle caratteristiche e peculiarità del medesimo, nonché della sua appetibilità sul mercato immobiliare, espresso in Euro/mq di superficie commerciale il valore di Euro 550,00/mq.

Alla superficie calcolata lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad applicare il valore unitario così determinato.

Si ha pertanto:

superficie commerciale ca. mq. 216,00

e quindi il **valore di mercato (V_M)** risulta così determinato:

$$V_M = mq. 216,00 \times \text{€} 550,00 = \text{€} 118.800,00$$

Tenuto conto della particolare situazione del mercato delle aste (pagamento da effettuarsi in tempi brevi, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene) e le altre circostanze concomitanti, si ritiene congrua una riduzione del 5% del valore sopra indicato.

Si ha quindi, riguardo al **prezzo a base d'asta (V_{BA})**, per il complesso immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo:

$$V_{BA} = \text{€} 118.800,00 - 5\% = \text{€} 113.000,00 \text{ arrotondato (centotredicimila/00).}$$

Allego alla presente relazione:

1. Visure storico catastali;
2. Planimetria catastale;
3. Verbalini inizio operazioni peritali;
4. Ispezioni ipotecarie;
5. Fotografie;
6. Rilievo;
7. Atto di provenienza;
8. Certificato di residenza dell'esecutato;
9. Ordinanza n. prot. 60 di rideterminazione dei contributi e liquidazione a saldo del 01.07.2016 prot. Gen. 8549

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 13 pagine con 9 allegati, restituendo tutta la documentazione ritirata, consegnata e prodotta nel corso dell'incarico anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali, rimanendo a disposizione per qualsiasi, ulteriore chiarimento.

Firenze lì 12 gennaio 2026

IL C.T.U. INCARICATO
Geom. Paolo GIANNINI