

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 16/06/2025 ha nominato lo scrivente ing. Giuseppe Scialabba, con domicilio professionale in Modena, via San Faustino n. 4, esperto estimatore, il quale ha prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione in cancelleria del Tribunale Civile di Modena in data 17 giugno 2025.

Il Giudice dell'Esecuzione ha incaricato il sottoscritto esperto estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

Controllo Preliminare

La Nota di trascrizione Registro Generale n. 22815, Registro Particolare n. 17109, Presentazione n. 22 del 26/07/2024 attesta:

- l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare
- la presenza di tutti gli immobili pignorati nella circoscrizione del Tribunale di Modena.

E' stata verificata:

- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e accertata la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. che ai sensi della Legge n. 302/1998 è stata sostituita dalla certificazione notarile sostitutiva del 29 luglio 2024 del Notaio Niccolò Tiecco iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nella certificazione notarile sopra citata è compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e in essa si attesta che gli immobili pignorati risultano di piena ed esclusiva proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXX, pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Mara Ferrari del Distretto Notarile di Modena in data XXXXXX XXXXX rep. n. XXXXXXXX, debitamente registrato, trascritto a Modena il XXXXXXXXXXXX ai n.ri XXXXXXXXXXXXX.

Risulta inoltre, che sempre in tale ventennio, i cespiti pignorati non hanno avuto alcuna mutazione catastale o di titolo di qualsiasi genere e pertanto i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità della parte eseguita.

La certificazione notarile, **attesta inoltre** che a tutto il 26 luglio 2024:

Anteriormente al ventennio il terreno su cui è stato costruito il fabbricato comprendente gli immobili oggetto, faceva parte di una lottizzazione denominata "XXXXXXXX" disciplinata da una convenzione urbanistica di Piano Particolareggiato di iniziativa privata stipulata tra la società "XXXXXXXXXX." ed il Comune di Finale Emilia, con atto del Segretario Generale del Comune di Finale Emilia in data 18/09/2002 Rep. n. 9210 registrata a Mirandola 08/10/2002 n. 1242 serie 1, trascritta a Modena il 05/11/2002 n. 21520 particolare.

Successivamente, con atto di compravendita, trascritta ai nn. 29632/18363 in data 22 ottobre 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Poggioli Leone di Finale Emilia (MO) del 08 ottobre 2003, numero di repertorio 68343/18205, la suindicata società "XXXXXXXXXXXXX." codice fiscale XXXXX ha venduto alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" sede Finale Emilia (MO), codice fiscale XXXXXXXX, il suolo su cui è stato edificato il compendio pignorato.

Con atto di compravendita trascritto ai nn. 18209/10762 in data 15 maggio 2007, registrato a Mirandola 11/05/2007 n.728 serie 1, a seguito di atto notarile pubblico in Notaio Scudiero Angela di Mirandola (MO) del 10 maggio 2007, numero di repertorio 4811/1963, la società "XXXX. XXXXXXXXXXXXXXXX" ha venduto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XX XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, gli immobili oggetto di pignoramento.

A seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ferrari Mara di Finale Emilia (MO) del 22 novembre 2013, numero di repertorio 44845/13757, trascritto ai nn. 25732/17115 in data 19 dicembre 2013 il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ha venduto al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/1 del diritto di proprietà sugli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Finale Emilia (MO) e risultano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Finale Emilia:

Foglio 88 mappale 574 Sub 11 – Abitazione e cantina
Foglio 88 mappale 574 Sub 26 – Posto Auto scoperto

Si precisa che per gli immobili pignorati:

- nella cronistoria del ventennio non esistono passaggi di proprietà per donazione o per successione
- risulta perfettamente rispettato il principio di continuità storica delle trascrizioni di cui all'art. 2650 cc.

Si evidenzia che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati non hanno subito alcuna variazione e tali sono rimasti a seguito alla loro costituzione avvenuta in data 08/06/2005 Pratica Catastale n. MO0258107 (n. 1953.1/2005).

Le sopracitate unità immobiliari insistono su un Ente Urbano censito al Foglio 88 Particella 574, derivante dalla soppressione della consistenza censita al Foglio 88 Particella 432, a seguito di VARIAZIONE TIPO MAPPALE del 05/04/2005 Pratica n. MO0216262 (n. 216262.1/2005).

Si dichiara che sono state acquisite e allegate alla presente perizia, le visure catastali dei beni pignorati aggiornate all'attualità.

Da quanto accertato, si precisa che, dalla documentazione in atti, non esistono attualmente altri comproprietari degli immobili pignorati.

Si attesta che i beni oggetto del pignoramento non sono interessati ne in tutto ne in parte da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Dall'esame della documentazione agli atti alla data del 26 luglio 2024, gli immobili pignorati hanno avuto nel ventennio per oggetto le seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) **Verbale di Pignoramento Immobili**, trascritto ai nn.22815/17109 in data 26 luglio 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Modena del 19 luglio 2024, numero di repertorio 5188, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- b) **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione**, iscritta ai nn.15739/2686 in data 03 giugno 2019, a seguito di altro atto per Agenzia Delle Entrate-riscossione di ROMA (RM) del 03 giugno 2019, numero di repertorio 3828/2019 - Importo totale € 54.075,00 - Importo Capitale € 27.037,50 - , a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede Roma (RM), codice fiscale 13756881002, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il 25 agosto 1978, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.
- c) **Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario**, iscritta ai nn.25733/3732 in data 19 dicembre 2013, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Ferrari Mara di Finale Emilia (MO) del 22 novembre 2013, numero di repertorio 44846/13758 - Importo totale € 148.000,00 - Importo Capitale € 74.000,00 - durata 30 anni, a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sede Vicenza (VI), codice fiscale 00204010243, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX, codice fiscale GSTDRN78M25I754M, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà', avente ad oggetto gli immobili di relazione.

Si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato, rilasciato dal Comune di Finale Emilia in data 19 giugno 2025 , in cui si certifica che il Sig. XXXXXXXX ivi residente è di stato civile XXXXXXXX
- gli immobili pignorati sono da considerarsi secondo l'art. 179 del Codice Civile "Beni Personali" in quanto la parte debitrice ha **dichiarato**, nel rogito di compravendita del 22 novembre 2013, di essere **celibe** ai sensi della Legge n. 151/1975.

Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

L'esperto estimatore precisa che il diritto reale esistente per i **beni oggetto del pignoramento sono:**

Piena ed intera proprietà per la quota di 1/1 del Sig. XXXXXXXXXXXX per i seguenti immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Finale Emilia (MO):

Foglio 88 mappale 574 Sub 11 – Categoria A/2, Abitazione di tipo civile , Via C. Coen n. 4
Foglio 88 mappale 574 Sub 26 – Categoria C/6, Posto auto scoperto , Via C. Coen s.n.c.

In ordine al **diritto reale sui beni pignorati**, si conferma che il diritto reale di **piena proprietà** indicato nell'Atto di Pignoramento dell'Avvocato del Creditore Procedente del 28 giugno 2024 corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Si precisa che le operazioni di stima dei beni pignorati verranno condotte assumendo come oggetto del pignoramento i beni quali esistenti nella loro legittimazione catastale e come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento.
E' stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si attesta che i beni oggetto del presente pignoramento non sono interessati in tutto da procedure di **espropriazione per pubblica utilità**.

Si precisa inoltre che gli immobili abitativi in esame, di proprietà del privato esecutato, non hanno oggettivamente le caratteristiche di beni strumentali e che pertanto la cessione da parte di un privato di un fabbricato non avente le caratteristiche di bene strumentale è soggetta al regime di esenzione IVA come previsto da n. 8- bis Art. 10 D.P.R. 633/72.

L'immobile è attualmente occupato dal proprietario esecutato che lo utilizza come abitazione principale in via continuativa.

Si precisa che:

- non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene
- i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico
- il diritto sul bene del debitore pignorato è la piena proprietà
- i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- allo stato attuale non risulta che siano in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati:

- per far sì da assicurare sul mercato la maggiore appetibilità degli stessi
 - per evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio
- si ritiene opportuno procedere alla **formazione di un unico lotto per la vendita immobiliare**.

Il Lotto Unico di vendita comprende i seguenti immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Finale Emilia (MO) :

Foglio 88 mappale 574 Sub 11 – Categoria A/2, Classe 3 – Abitazione di tipo civile, Via C. Coen n. 4, Piani T – 2 - 3, Rendita Catastale Euro 180,76 - Superficie Catastale 52 mq

Foglio 88 mappale 574 Sub 26 – Categoria C/6, Classe 3 – Posto Auto scoperto, Via C. Coen s.n.c. Piano T, Rendita Catastale Euro 32,54 - Superficie Catastale 15 mq

L' Abitazione di tipo civile costituente il Lotto Unico confina al :

- Piano Terra (cantina)

a Sud con ragioni Mappale 574 Sub 20 (Autorimessa)

a Nord con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva)

a Ovest con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva)

a Est con ragioni Mappale 574 Sub 10 (cantina)

- Piano Secondo e terzo (soppalco)

a Sud con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva)

a Nord con ragioni Mappale 574 Sub 12 (Abitazione)

a Ovest con ragioni Mappale 574 Sub 10 (Abitazione) e Mappale 574 Sub 32 (Bene Comune non Censibile vano scala)

a Est con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva)

Il Posto Auto scoperto costituente il Lotto Unico confina al:

- Piano Terra

a Sud con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva)

a Nord con ragioni Mappale 611 Sub 18 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva)

a Ovest con ragioni Mappale 574 Sub 25 (Posto Auto scoperto)

a Est con ragioni Mappale 574 Sub 27 (Posto Auto scoperto)

Descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto

Il lotto unico comprende gli immobili censiti nel Comune di Finale Emilia al Foglio 88 Mappale 574, sub 11 (**Abitazione di tipo civile**) e sub 26 (**Posto Auto scoperto**) Via C. Coen n. 4.

I beni pignorati prima citati fanno parte di un fabbricato destinato a civile abitazione, che insiste su di un lotto di terreno la cui superficie libera è in parte destinata ad area cortiliva comune a tutte le unità immobiliari e in parte a posti auto scoperti.

L'edificio nel suo insieme è costituito da due piani fuori terra e comprende 14 unità immobiliari destinate ad abitazione, 6 posti auto scoperti, vano scala comune e sala condominiale.

Il fabbricato ha 1 ingresso pedonale e 2 ingressi carrabili tutti accessibili Via Coen.

La zona in cui ricadono gli immobili pignorati è a destinazione residenziale, in posizione periferica, in cui sono presenti insediamenti edilizi costituiti da abitazioni in villini e fabbricati con poche unità immobiliari. Tale zona confina con un vasto territorio destinato a colture agricole ed è servita da una buona rete viaria interna che la collega agevolmente alla Strada Statale SS 468 importante arteria stradale di traffico.

Il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Finale Emilia approvato con D.C. Prov. N° 432 del 30/10/2001 classifica dal punto di vista urbanistico, la zona in cui ricadono gli immobili pignorati, come Zone omogenee di tipo "C" (Art.38 Legge Regionale 47/78).

In particolare gli immobili in questione sono compresi nella seguente sottozona: Zona C.1, residenziale di espansione soggetta a Piano Particolareggiato – Piano Particolareggiato P.P.1 – Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione che contiene le caratteristiche urbanistiche e funzionali degli immobili esistenti in tale zona e gli interventi di trasformazione edilizia consentiti.

Descrizione analitica dell'abitazione

La porzione immobiliare si sviluppa su 3 piani (Terra, 2° e 3°).

Il Piano Terra comprende una piccola cantina, a cui si accede dall'area cortiliva condominiale, di altezza interna utile $H = 2,40$ m.

Il Piano Secondo è composto da ingresso, monolocale con angolo cottura, bagno, balcone, di altezza interna media $H_m = 3,60$ m.

Il piano Terzo è costituito da un soppalco collegato al sottostante appartamento da una scala interna ed ha altezza interna media $H_m = 1,90$ m.

Descrizione analitica del posto auto scoperto

Il posto auto scoperto è ubicato al Piano Terra sul fronte nord di confine dell'area cortiliva. Al posto auto scoperto si accede dal passo carrabile posto su Via C. Coen.

Caratteristiche strutturali dell'abitazione e del posto auto scoperto

Struttura portante a telaio in cemento armato

Tamponamenti perimetrali verticali in muratura con intercapedine isolata

Facciate esterne rifinite con intonaco a calce e cemento con tinteggiatura al quarzo

Parapetti dei balconi in mattoni e rifiniti con intonaco tinteggiato e sovrastanti ringhiere in acciaio

Tramezze divisorie interne in muratura

Scala interna di collegamento con il soppalco con struttura portante in legno, gradini e corrimano in legno.

Soppalco con struttura portante in travetti di legno, tavolato e ringhiera parapetto in legno.

Serramenti interni in legno e vetro-camera per i telai della finestra e porta-finestra

Porta di ingresso blindata in legno e porta interna vano bagno scorrevole in legno

Pavimentazione in piastrelle di ceramica in tutti i vani principali e vani accessori

Rivestimenti pareti bagno e cucina in piastrelle di ceramica.

Pareti interne dell'abitazione tinteggiate.

Impianto a gas metano, elettrico, radiotelevisivo, telefonico, idrosanitario

Impianto di riscaldamento a pavimento con collettore

Recinzione area cortiliva condominiale realizzata con basamento in calcestruzzo, muretti in mattoni a faccia vista sormontati da ringhiere in ferro zincato sul prospetto principale e con basamenti in cemento e rete metallica sui tre rimanenti lati dell'area

Pavimentazione area cortiliva realizzata in piastrelle di cotto per esterni.

Regime Urbanistico-Edilizio

LOTTO UNICO - Abitazione e Posto Auto scoperto

Per la verifica della regolarità dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico, il perito estimatore ha fatto Richiesta di Accesso Documentale agli atti presso l'Area pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata e Ambiente del Comune di Finale Emilia in data 9 settembre 2025. Agli atti le risultanze dei titoli edilizi sono le seguenti:

- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia ai sensi degli articoli 12-13 e 14 della legge Regionale n. 31 del 25/11/2002 presentato in data 22/04/2003 Prot. n.. 4686 e rilasciato dal Comune di Finale Emilia in data 29/10/2003 n. 28
- Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di Finale Emilia in data 15/07/2005 Prot. n.14525 per varianti in corso d'opera;
- Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità attestata nei termini di legge come da comunicazione del Comune di Finale Emilia in data 17/5/2007 prot. n. 10556;
- SCIA in sanatoria pervenuta al Comune di Finale Emilia in data 8/11/2013 prot. n. 22463, i cui oneri sono stati integralmente assolti, per l'accertamento di conformità relativo alla realizzazione del soppalco all'interno dell'abitazione in oggetto.

I beni in oggetto sono stati identificati al Catasto Fabbricati di Finale Emilia a mezzo:

- Denuncia di cambiamento approvata dall'Ufficio del Territorio di Modena il 1/4/2005 Tipo Mappale n. 216262
- Denuncia di accatastamento presentata all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Modena - Territorio Servizi Catastali del Territorio di Modena 1/8/6/2005 n. 1953.1/2005 protocollo n. MO0258107
- Denuncia di variazione presentata all'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Modena - Territorio Servizi Catastali del Territorio di Modena 1/11/11/2013 n. 54539.1/2013 protocollo n. MO0154083 - Diversa Distribuzione degli spazi interni.

Si conferma la regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati e la conformità delle planimetrie catastali con lo stato di fatto rilevato.

LOTTO UNICO - Abitazione e Posto Auto scoperto

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5%.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dei beni pignorati ubicati nel Comune di Finale Emilia (MO) e destinati ad Abitazione e Posto Auto scoperto.

**INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
"STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA"****LOTTO UNICO - Abitazione e Posto Auto scoperto**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, il loro più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa".

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento:

- ai Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) aggiornato al 1° Semestre 2025 per il Comune di Finale Emilia (MO) Fascia/zona: B2, Capoluogo -Centro Urbano che fissa per Abitazioni (stato conservativo normale) come valore massimo 1.050 €/mq e per Posti Auto scoperti (stato conservativo normale) come valore di riferimento 460 €/mq

- alla ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita dei valori immobiliari dichiarati e dei volumi di compravendite registrati nell'arco di un biennio per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture.

Considerato il buono stato effettivo delle unità immobiliari oggetto della perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva degli immobili, il buon grado di finiture interne, il buono stato di manutenzione degli impianti tecnologici, si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

Abitazione di tipo civile 1.200,00 € /mq

Autorimessa 500,00 € /mq

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le unità immobiliari in oggetto:

Foglio 88 mappale 574 Sub 11 Abitazione Superficie commerciale 52 mq

Valore di mercato = mq 52 x €/mq 1200,00 = € **62.400,00**

Foglio 88 mappale 574 Sub 26 Posto Auto scoperto Superficie commerciale 15 mq

Valore di mercato = mq 15 x €/mq 500,00 = € **7.500,00**

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

LOTTO UNICO - Abitazione e Posto Auto scoperto

Come previsto dalla normativa vigente al valore in precedenza indicato si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tengono conto della collocazione territoriale e delle caratteristiche strutturali ed urbanistiche delle unità immobiliari.

In risposta a quanto richiesto nel quesito, per i beni pignorati si dovrà applicare loro una decurtazione forfettaria.

Si procederà apportando ai sensi dell'art. 568 del c.p. c. le correzioni del caso applicando dei coefficienti correttivi al valori di mercato del bene per arrivare al valore a base d'asta.

Tenuto conto che si tratta di beni soggetti ad esecuzione immobiliare si applicherà in via prudenziale una decurtazione forfettaria del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Da informazioni fornite dall' Amministratore pro-tempore non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione per il corrente anno ammontano a € 1.900,00 circa.

Nell'adeguamento della stima si terrà conto, in via cautelativa, anche dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio con una decurtazione forfettaria del 5%.

In totale gli adeguamenti sopra proposti portano ad una correzione complessiva al ribasso del valore di mercato dei beni pignorati del 10%.

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico

a) Valore di mercato abitazione x 0,90 = € 62.400,00 x 0,90 = € **56.160,00**

b) Valore di mercato posto auto scoperto x 0,90 = € 7.500,00 x 0,90 = € **6.750,00**

TOTALE € **62.910,00**

DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E
COMMERCIALE DEI BENI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

Si precisa che al riguardo si fa esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

Abitazione Foglio 88 mappale 574 Sub 11

Superficie lorda (mq)	Coefficienti di applicazione	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
38,7	1,00	38,7	Vani principali e accessori diretti: 1 ingresso, 1 monolocale con angolo cottura, 1 bagno
19,7	0,5	9,8	Vani accessori indiretti comunicanti con i vani principali: 1 soppalco
5,6	0,25	1,4	Vani accessori indiretti non comunicanti con i vani principali: 1 cantina
7,5	0,3	2,2	Dipendenze esclusive: 1 balcone
		52	TOTALE

Autorimessa Foglio 88 mappale 574 Sub 26

Superficie lorda (mq)	Coefficienti di applicazione	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
15	1,00	15	Vani principali e accessori diretti
		15	TOTALE

Schema sintetico descrittivo**LOTTO UNICO**

Piena ed intera proprietà di abitazione e autorimessa ubicati in Finale Emilia (MO) alla Via C. Coen n.4.

L'abitazione di tipo civile è composta da Piano Terra (cantina), Piano Secondo (ingresso, monolocale con angolo cottura, bagno ingresso, monolocale con angolo cottura, bagno) e Piano Terzo (soppalco).

La cantina al piano terra confina: a Sud con ragioni Mappale 574 Sub 20, a Nord con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva), a Ovest con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva) a Est con ragioni Mappale 574 Sub 10.

L'abitazione al Piano Secondo e Terzo confina: a Sud con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva), a Nord con ragioni Mappale 574 Sub 12, a Ovest con ragioni Mappale 574 Sub 10 e Mappale 574 Sub 32 (Bene Comune non Censibile vano scala), a Est con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva)

Il Posto Auto scoperto al piano terra confina: a Sud con ragioni Mappale 574 Sub 31 (Bene Comune non Censibile Area Cortiliva), a Nord con ragioni Mappale 611 Sub 18, a Ovest con ragioni Mappale 574 Sub 25, a Est con ragioni Mappale 574 Sub 27; è riportata nel C.F. del Comune di Finale Emilia al Foglio 88 Particella 574 Sub 11e Particella 574 Sub 26.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Permesso di Costruire n. 28 Prot. n. 4686 rilasciato dal Comune di Finale Emilia in data 29/10/2003 cui è conforme lo stato dei luoghi .

Non risulta ordine di demolizione del bene.

PREZZO BASE € 62.910,00

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli

Si dà atto che come riscontrato dal Custode Giudiziario nel corso del sopralluogo effettuato in data 25 settembre 2025, l'abitazione è attualmente occupata in modo stabile e continuativo dal Sig. XXXXXXXXXXXXX proprietario degli immobili in cui risulta ivi residente.

Si precisa che per quanto è stato possibile accertare, sui beni pignorati non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti su di essi, né domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, limitazioni d'uso.

Attualmente non risultano formalità, vincoli, o oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, né sono pendenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati e non sono in essere contratti di alcun tipo stipulati nei confronti di terzi.

Da informazioni ottenute dall'Amministratore pro-tempore non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia e l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione per il corrente anno 2025 ammontano a € 1.900,00 circa.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente perizia e si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Modena, 17 novembre 2025

Il Perito Estimatore

Ing. Giuseppe Scialabba

ALLEGATI:

- Allegato A - Copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi
Estratto sintetico (A1) riassuntivo degli elementi essenziali del lotto unico e prezzo base
- Allegato B – Fotografie
- Allegato C - Planimetrie catastali dell'abitazione, cantina e del posto auto scoperto
Elaborato planimetrico
Elenco subalterni assegnati
Estratto di mappa
Visure Catastali dell'abitazione, cantina e del posto auto scoperto