
Procedura esecutiva immobiliare n. 259/2024

Promossa da
creditrice procedente
contro

debitrice esecutata

INCARICO

Il sottoscritto, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, accettava l'incarico conferitogli così come da verbale di accettazione del 28/08/2025.

Relazione

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

DIRITTO REALE: PIENA PROPRIETA'

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto d'acquisto trascritto, in ragione della quota di piena proprietà.

BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

“... piena proprietà suimmobile identificato al foglio 95, mappale 325 sub 12 cat. C/1 cl. 12 mq. 61 Rendita € 1.207,03 Piazza Garibaldi 19/E piano T”

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

Piena proprietà su porzione immobiliare ad uso negozio sita in Comune di Finale Emilia (MO), Piazza Garibaldi n. 19/E, catastalmente così distribuita:

SUB 12 - negozio

- al piano terra: negozio ingresso, negozio zona vendita, ripostiglio, laboratorio, anti bagno e bagno.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

CONFINI

Il bene confina con Piazza Garibaldi, ragioni mapp. 325 sub 13, ragioni mapp. 325 sub 17-18-9, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in esame è allibrata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Finale Emilia, giuste le risultanze come segue

CATASTO dei FABBRICATI

Foglio 95

mappale 325 sub 12 - cat. C/1 - cl. 12 – cons. mq. 61 - Rendita € 1.207,03

Piazza Garibaldi 19/E - piano T

(vedasi documentazione catastale allegata).

DESCRIZIONE

L'immobile è posto nel centro storico del capoluogo comunale.

I collegamenti stradali risultano buoni; presenza di parcheggi nelle vicinanze.

La zona è ben servita da esercizi commerciali ed i servizi in genere.

Il fabbricato presenta discreta tipologia architettonica.

Caratteristiche costruttive	
Struttura portante verticale prevalente	☐ mista cemento armato e muratura ☐ Ferro ☒ Muratura ☐ Prefabbricata ☐ Altro:
Copertura	☐ travetti in c.a. e tavelloni ☒ lattonerie in lamiera ☒ a tetto a falde inclinate con manto in coppi
Tamponature esterne	☐ Muratura intonacata con porzioni in laterizio faccia a vista ☒ Muratura intonacata e tinteggiata ☐ Muratura faccia a vista ☐ Muratura con intercapedine isolante ☐ Pannelli prefabbricati ☐ Facciate continue in vetro e metallo ☐ Altro:
Pareti interne	☐ Muratura intonacata ☒ Muratura intonacata e tinteggiata; presenza di divisorie in cartongesso. ☐ Altro:
Serramenti esterni	☐ Legno ☒ profilati metallici ☐ Vetri semplici

	☒ vetro camere ☒ Altro: vetrina in profilati metallici	
Porte interne	Porte interne	Porta ingresso
	☒ Legno: tamburato ☐ Legno verniciato ☐ Metallo ☐ Blindato	☐ blindata ☐ scuro e portafinestra a vetro ☐ ferro ☐ Altro: Legno e vetro
Pavimenti interni		
	☒ piastrelle in ceramica ☐ marmette e marmo ☐ Cotto ☐ palladiana di marmo ☐ Moquette o simili ☐ Parquet ☐ Gomme o sintetici	
Altre informazioni:	I servizi sono dotati delle normali ed indispensabili apparecchiature sanitarie, con rivestimenti in ceramica . L'altezza interna dei locali varia da m. 2,70 a ca. m. 3,10 .	
Riscaldamento		☐ NO assente
☐ centralizzato	☒ impianto a pompa di calore con diffusori a soffitto; presente caldaia a gas non funzionante e non collegata;	☐ gasolio
☒ autonomo	☐ radiatori in acciaio	☐ gasolio
Impianto idrico	☒ SI ; riscaldamento mediante boiler Ariston elettrico	☐ NO
Impianto elettrico	☒ SI del tipo sottotraccia;	☐ NO

Grado di finiture complessive	☐ Lusso	☐ Ottimo	☒ discreto	☐ mediocre	☐ Scadente
Grado manutentivo	☐ Ottimo	☐ Buono	☐ Mediocre	☒ normale	☒ Scadente

Gli impianti in genere saranno da verificare ed eventualmente porre a norma.

(vedasi fotografie allegate)

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La relazione notarile ventennale in atti del 28/10/2024, a cura del Notaio Dott. Giorgio Castiglioni, riporta le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Modena al n. 385 gen. e n. 69 part. in data 03/01/2018 – a favore .- contro ;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena al n. 30666 gen. e n. 22852 part. in data 25/10/2024 – a favore - contro ;

PROVENIENZA

I beni in esame sono pervenuti alla soc. , con atto di conferimento in società a ministero Notaio Dott. in data 02/10/2009 rep. 42167/11936, trascritto a Modena il 22/10/2009 al n. 23759 part.

Le parti comuni, gli oneri ed i patti afferenti gli immobili in esame sono quelli contemplati e/o richiamati nell' atto di provenienza.
(vedasi allegato)

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Finale Emilia.

Sulla base della documentazione visionata risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione in sanatoria prat. n. 163/1986 n. 911 del 03/10/19991;

abitabilità in pari data .

- Concessione edilizia prat. n. 235/1988 n. 253 in data 22/05/1989 ;
abitabilità in data 17/11/1989;
- CILA 167/2023 del 13/10/2023;
- Autorizzazione per installazione di insegna prat. 1/2025 in data
28/03/2025.

(vedasi allegati)

Eventuali costi per regolarizzazioni edilizie e/o catastali sono da ritenersi assorbiti nella decurtazione percentuale finale al valore di stima; sono quindi da considerarsi a carico dell' aggiudicatario, con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla sig.ra in forza di contratto di locazione di immobile ad uso commerciale in data 22/08/2023 scadente il 31/08/2029 (vedasi allegato).

SPESE CONDOMINIALI

Non risulta amministrazione condominiale.

Non si hanno notizie di eventuali spese comuni, le quali in ogni caso sono da considerarsi assorbite e comprese nelle detrazione percentuale finale.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la razionale distribuzione degli spazi interni,

l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza, la discreta tipologia architettonica del fabbricato, la presenza di parcheggi nelle vicinanze.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la verifica e eventuale messa a norma dell'impiantistica esistente.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

negozio p. T: ca. mq. 55,50

retro, servizio: ca. mq. 20,50

STIMA DEI BENI

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le

necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, esaminati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza dell'area di pertinenza e di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

negozio p. T:

ca. mq. 55,50 x €/mq. 1.200,00 = € 66.600,00

retro, servizio:

ca. mq. 20,50 x €/mq. 800,00 = € 16.400,00

Totale € 83.000,00

A detrarre abbattimento forfettario del 15%, tenuto conto dell'attuale stato di occupazione, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali maggiori costi di regolarizzazione edilizia, nonché per eventuali spese comuni insolute.

Dal che si ottiene

€ 83.000,00 x 0,85 = € 70.550,00

ed in arrotondamento

TOTALE LOTTO UNICO = € 70.500,00

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 07/11/2025

Il C.T.U.