

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SA GIULIA LUCCHI



* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 49 / 2025 R.G. ESEC



Promosso da

Procedente



Intervenuto



CONTRO



Esecutata



* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Ruggiero geom. Antonio con studio in Modena Via Morane 201 Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel "Verbale di conferimento di incarico di stima", depositando la documentazione prevista in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 29/10//2024, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, espone quanto segue.



PREMESSA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, 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 superficiale dei beni, applicando un'adeguata riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali, considerate la diversa ubicazione territoriale e destinazioni d'uso e valutata la maggiore appetibilità di vendita, si propone la vendita in Lotti distinti.

- **Lotto n. 1:**

- Negozi (foglio 22 particella 42 sub.20), ubicato a Fiorano Modenese (MO), Via Vicini n. 51;

- **Lotto n. 2:**

- Magazzino (foglio 13 particella 277 sub.1), ubicato a Fiorano Modenese (MO), Via Petrarca n.11.

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando per ogni Lotto:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

- 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- 1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

- 4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

- 4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO – ARTISTICO DEI BENI

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

- 5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

- 5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

- 5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

- 6.1. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

7. PRESENZA OPERE ABUSIVE

8. PROPRIETÀ DEI BENI

9. SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

- 9.1. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

10. REGIME FISCALE

11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Geom. Antonio Ruggiero Libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena n. 2254
Strada Morane n.201 - 41125 Modena (MO), e mail: ruggiero71@libero.it CF RGGNTN71H13D612G PIVA 03844180368

12. STIMA DEI BENI

12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

13. ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 1

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano (MO) foglio 22:

- particella 42 sub.20, categoria C/1, classe 12, consistenza 48 mq, superficie totale 51 mq, RC € 1125,46 via Antonio Vicini n. 51, piano T;

e risulta confinante con parti comuni e proprietà di terzi a più lati.

Nello stato di fatto l'accesso al negozio avviene da via Vicini n. 53 e n. 55 e anche da Via Cervi n.12, attraverso le porte/vetrine esterne con struttura in alluminio verniciato, dotate di sopraluce superiore.

Nella documentazione ipocatastale è indicato il civico n. 51, che, nello stato di fatto corrisponde all'accesso condominiale del fabbricato dove è ubicato il negozio.

Negli archivi catastali è presente un elaborato planimetrico parziale e dall'esame dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico, si rileva che non risultano censiti specifici subalterni destinati a beni comuni, quali area cortiliva, vano scala e ulteriori eventuali spazi comuni condominiali. Si ritiene pertanto necessario procedere con un aggiornamento catastale finalizzato alla corretta individuazione e rappresentazione dei beni comuni, censibili o non censibili, a servizio delle unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Tale carenza non consente una completa verifica dei confini, della distribuzione delle parti comuni, dei collegamenti funzionali tra le unità, degli accessi, dei subalterni comuni e delle eventuali pertinenze condivise.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare Repertorio n. 1473/2025 del 24/02/2025, trascritto a Modena in data 26/03/2025 NN. 8751/6399 a favore della Procedente, sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di seguito descritti:

b) Quanto a

2) intera piena proprietà - N.C.E.U. - Comune di Fiorano Modenese (MO), foglio 22, mappali: 42 sub. 20, nat. C/2, mq. 48, via Antonio Vicini n. 51, piano T.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata, di porzione di fabbricato residenziale e commerciale, adibita a negozio al P.T., nella frazione di Spezzano del Comune di Fiorano Modenese (MO), via Vicini n. 53 - 55 angolo via Via Cervi n.12, a circa 3 km dal centro di Fiorano Modenese.

Nello stato di fatto l'accesso al negozio avviene da via Vicini n. 53 e n. 55 e anche da Via Cervi n.12, attraverso le porte/vetrine esterne con struttura in alluminio verniciato, dotate di sopraluce superiore.

Nella documentazione ipocatastale è indicato il civico n. 51, che, nello stato di fatto corrisponde all'accesso condominiale del fabbricato dove è ubicato il negozio.

L'immobile è ubicato in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di fabbricati abitativi e da servizi di prossimità.

La posizione risulta favorevole sotto il profilo dell'accessibilità, in quanto consente buoni collegamenti con il centro cittadino, con la viabilità principale e con le direttrici di collegamento verso i comuni limitrofi e le principali arterie di uscita dal territorio comunale.

La zona è completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché dei principali servizi di quartiere, quali esercizi commerciali, strutture scolastiche, aree pubbliche e fermate del trasporto pubblico locale.

La U.I., oggetto di stima, risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese (MO) Foglio 22 particella 42 consiste in:

- Negozio al P.T. (sub.20).

Il fabbricato si presenta come un edificio plurifamiliare a prevalente destinazione residenziale, con piano terra destinato in parte ad autorimesse e in parte ad unità commerciali/negozi.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- strutture mista in cemento armato e laterizio,
- solai in laterocemento;
- murature esterne di tamponamento intonacate e tinteggiate per lavori di efficientamento energetico

Superbonus 110 (tra cui Sistema di isolamento termico a cappotto esterno), realizzati negli anni 2022 – 2023;

- soffitti intonacati e tinteggiati;
- copertura a falde inclinate con manto non direttamente visibile, dotata di ampi sporti di gronda, canali di gronda e pluviali metallici;
- serramenti esterni dotati di avvolgibili e, in alcuni casi, di tende parasole esterne;
- balconi con parapetti metallici
- recinzioni esterne costituite in parte da muretto con siepe, da paletti metallici verniciati e rete metallica plastificata di colore verde, di altezza contenuta, poste a delimitazione dell'area cortiliva/parcheggio prospiciente i locali commerciali al piano terra;
- pavimentazioni esterne costituite da area carrabile in conglomerato bituminoso/asfalto e marciapiedi perimetrali in calcestruzzo/cemento.

Le caratteristiche strutturali indicate sono desunte prevalentemente da esame visivo esterno, dalla tipologia edilizia del fabbricato e dalle pratiche edilizie disponibili; per la verifica puntuale della consistenza strutturale, dei materiali impiegati, dello stato conservativo e della rispondenza degli elementi costruttivi si rimanda ad eventuali accertamenti tecnici di dettaglio.

Gli accessi all'area carrabile del fabbricato si presentano libero sul prospetto Nord su via Vicini e con catenella metallica tesa tra paletti su via Cervi.

Dall'esame visivo esterno, il fabbricato si presenta nel complesso in stato di conservazione e manutenzione generale discreto: le facciate risultano intonacate e tinteggiate, con finiture complessivamente integre, pur evidenziando localmente lievi segni di usura dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici.

Sono presenti segni di usura anche nella pavimentazione esterne ed i marciapiedi.

Di seguito si evidenziano le principali caratteristiche costruttive e di finitura delle UU.II.

Negozi con servizio igienico WC (P. T) - particella 42, sub.20

Gli accessi al negozio avvengono dal Prospetto principale nord da via Vicini nn. 53 – 55 e dal Prospetto laterale ovest da via Cervi n. 12.

Il negozio presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- porte/vetrine con telai metallici, in alluminio verniciato, e tamponamenti in vetro con vetrocamera, tapparelle metalliche di colore scuro;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate;
- pavimento con piastrelle ceramiche;
- ventilconvettore interno a parete presumibilmente non funzionante
- punto luce e presa elettrica.

Lo stato di conservazione e manutenzione del negozio è da considerarsi stato conservativo carente, con pareti tinteggiate che presentano aloni, annerimenti localizzati e distacchi di intonaco soprattutto nella parte bassa, finiture usurate, sporco diffuso e segni di inutilizzo.

All'interno dell'UI è ubicato un servizio igienico, di dimensioni contenute. Il servizio igienico presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- porta interna in legno tamburato;
- pavimento con piastrelle in ceramica;
- le pareti risultano intonacate e tinteggiate, prive di rivestimento ceramico;
- vaso alla turca in ceramica;
- caldaia murale a gas, con scarico fumi superiore mediante tubo flessibile; apparecchio vetusto, parzialmente aperto;
- punto luce e presa elettrica;

Lo stato di conservazione e manutenzione del servizio igienico è da considerarsi molto carente.

Le pareti risultano solo parzialmente rifinite, con porzioni intonacate/tinteggiate e porzioni prive di finitura completa o con rivestimenti rimossi/degradati, sono visibili sporco diffuso, annerimenti, aloni, degrado delle finiture murarie, sanitari in cattive condizioni igieniche e segni di prolungato inutilizzo.

Infine, nel complesso il locale necessita di una verifica generale degli impianti prima di un eventuale riutilizzo.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 03/03/2026, congiuntamente al custode giudiziario ed in presenza del sig., l'U.I. risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutata.

I beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per Atto di Trasferimento immobili in esecuzione di accordi di separazione tra coniugi repertorio n. 13768 raccolta n. 11767 dell'08/03/2019, trascritto in data 11/03/2019 ai nn. 6370/4201.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Negli archivi catastali è presente un elaborato planimetrico parziale e dall'esame dell'elenco subalterni e dell'elaborato planimetrico, si rileva che non risultano censiti specifici subalterni destinati a beni comuni, quali area cortiliva, vano scala e ulteriori eventuali spazi comuni condominiali. Si ritiene pertanto necessario procedere con un aggiornamento catastale finalizzato alla corretta individuazione e rappresentazione dei beni comuni, censibili o non censibili, a servizio delle unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Considerata la natura condominiale dell'edificio e la presenza di amministratore, è presumibile che la disciplina d'uso e ripartizione degli spazi comuni sia regolata da accordi condominiali, regolamento di condominio e/o tabelle millesimali, da verificare mediante acquisizione della relativa documentazione amministrativa e condominiale.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione, non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- Trascrizione NN 13011/6857 del 30/04/2010, Cost.ne di fondo patrimoniale del 15/04/2010 rep. n. 18762/6299;
- Ipoteca giudiziale dell'11/06/2019 rep. n. 4130/2019 trascritta a Modena in data 20/09/2019 ai NN 26997/4542;

- Verbale di pignoramento immobiliare Repertorio n. 1473/2025 del 24/02/2025, trascritto a Modena in data 26/03/2025 ai NN. 8751/6399.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Non sono stati accertati vincoli e oneri di tipo condominiale, oltre a quelli citati nel precedente paragrafo 4.1.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Non sono stati accertati vincoli e oneri di tipo condominiale oltre a quelli citati nel precedente paragrafo

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'archivio comunale del Comune di Fiorano Modenese (MO) è risultato che l'U.I., oggetto della presente relazione, è stata costruita in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Licenza edilizia in data 20 gennaio 1968 prot.n. 410 pratica n. 16/68 e successiva variante in data 9 novembre 1968 prot. n. 6258 pratica 16/68, cui ha fatto seguito abitabilità in data 10 dicembre 1969 prot.n. 6405;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. 16092/86, con rilascio di abitabilità/agibilità domanda n. 8618280, in data 19 giugno 1990;
- Concessione edilizia in data 21 marzo 1991 prot. N. 19743, prot.n. 3268 pratica n. 794/90, della quale non è presente negli archivi comunali la relativa abitabilità/agibilità;
- Cila-s n. 2022/0583 per lavori di efficientamento energetico Superbonus 110.

Dal confronto fra quanto realizzato e le planimetrie comunale (Concessione edilizia pratica n. 794/90) e catastale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un'apertura di "suddivisione" e di una spalletta muraria posta su un lato dell'apertura stessa, non riportata nelle planimetrie comunale e catastale;
- difformità dimensionale nella lunghezza del servizio igienico WC;
- nel servizio igienico WC non è presente nessuna finestra né sistema di ventilazione forzata.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo;
- verifiche in merito allo stato, al funzionamento e alla regolarità degli impianti di scarico e della rete fognaria;

che esulano dall'incarico conferitogli.

Si precisa, infine, che il sottoscritto CTU non ha eseguito verifiche di natura strutturale, le quali esulano dall'incarico conferitogli.

Per quanto concerne gli aspetti strutturali di sicurezza statica e sismica delle costruzioni, si evidenzia che la normativa vigente contempla profili strutturali suscettibili di analisi tecniche anche in esito alla presenza di difformità architettoniche e delle relative tolleranze, come disciplinate dal D.L. n. 69 del 2024 (cd. "Decreto Salva Casa"), convertito con modificazioni dalla L. 24 n. 105 del 2024, nonché dalla Legge Regionale Emilia-Romagna n. 5 del 2025, recante disposizioni di recepimento e coordinamento della normativa statale in materia edilizia, e dalla relativa Circolare illustrativa, con aggiornamenti alla L.R. n. 15 del 2013 e alla L.R. n. 23 del 2004, (articoli 17- quater e 19-bis, commi 1-sexies e 1-septies), e dai relativi atti attuativi regionali, tra cui la Delibera di Giunta Regionale n. 1744 del 2025. Ogni valutazione puntuale in merito all'applicabilità di tali disposizioni resta demandata all'aggiudicatario e/o agli uffici competenti, non rientrando nelle attribuzioni del presente incarico.

Conformità degli impianti

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Come detto nel paragrafo precedente, sono state riscontrate alcune difformità nell' U.I., si ritiene opportuno tenere conto, nella successiva determinazione del valore di stima, degli eventuali oneri connessi alle attività tecniche necessarie per la verifica e/o regolarizzazione edilizia e catastale, come meglio specificato nel paragrafo "Stima dei beni".

Inoltre, considerato il susseguirsi nel tempo di diverse pratiche edilizie, anche in sanatoria, si ritiene necessario verificare presso i competenti uffici comunali che tutti gli iter procedurali risultino regolarmente conclusi, che siano stati rilasciati i relativi titoli abilitativi, nonché le eventuali certificazioni/segnalazioni di agibilità riferite alle unità immobiliari e alle porzioni oggetto di valutazione.

Si precisa infine che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, i beni sono pervenuti all'esecutata per quota 1/1 per Atto di Trasferimento immobili in esecuzione di accordi di separazione tra coniugi repertorio n. 13768 raccolta n. 11767 dell'08/03/2019, trascritto in data 11/03/2019 ai nn. 6370/4201.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Da quanto comunicato dall'amministratore del Condominio, l'importo complessivo delle spese ed oneri di gestione condominiale annuale per l'U.I. oggetto di perizia, ammontano ad € 545,21.

9.1 SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Sono state già deliberate spese straordinarie per manutenzione copertura abitativa pari ad € 1.500,00.

9.2 SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Ad oggi non risultano spese insolute verso il Condominio.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso dei vani, è di seguito riportata in tabella: si precisa che è stato fatto esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con la procedura DOCFA ed alla superficie catastale riportata nella visura allegata.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Negozio (map. 42 sub. 20)				
T	51	100%	51	Negozio

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dell'U.I., destinata a negozio, ubicata nel Comune di Fiorano Modenese (MO), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Serramazzoni (MO) Foglio 22 particella 42 sub. 20 al PT. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

"STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA"

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, 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 a:

- Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2025 per il Comune di Fiorano Modenese (MO) Fascia/zona: Suburbana/Frazione di Spezzano Codice di Zona E3 individua i seguenti range di valori per stato conservativo normale:
Negozio € 750,00 - € 1.450,00 /mq;

Considerato lo stato effettivo dell'U.I. oggetto di perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva del fabbricato, si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

Negozio 750 €/m²

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le

consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole unità immobiliari:

- Foglio 22 map.42 sub. 20, Negozio:

$$VM = mq\ 51 \times €\ 750,00 /mq = €\ 38.250,00$$

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati 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 tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Negozio foglio 22 particella 42 sub.20**, categoria C/1, classe 12, consistenza 48 mq, superficie totale 51 mq, RC € 1125,46 via Antonio Vicini n. 53 – 55 angolo via Cervi n. 12, piano T:

$$VF = €\ 38.250,00 \times 0,95 = €\ 36.337,50$$

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto n. 1 = € 36.337,50

(Euro trentaseimilatrecentotrentasette/50).

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

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

Modena, 08/07/2026

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Antonio RUGGIERO

ALLEGATI LOTTO N. 1

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Visure Catasto Fabbricati Foglio 22 particella 42
- 4 Elenco subalterni
- 5 Elaborato planimetrico
- 6 Planimetrie catastali: Negozio al P.T. (sub.20);
- 7 Planimetrie comunali (Concessione edilizia pratica n. 794/90)
- 8 Documentazione fotografica.