

TRIBUNALE DI MODENA  
GIUDICE DELEGATO: LUCCHI GIULIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 245/2025  
PROVINCIA DI MODENA  
COMUNE DI FINALE EMILIA



ARCHITETTO

**MATTEO BOTTI**



**COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI COME DA art. 567, secondo comma, c.p.c.**

Il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile sostitutivo relativo all'immobile pignorato, effettuato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La certificazione risale sino ad un atto di successione dei beni che è stata trascritta in data antecedente di almeno venti anni, dalla trascrizione del pignoramento. In particolare il primo atto menzionato nella certificazione notarile, risale al giugno 2005. Il creditore procedente, in riferimento alla documentazione catastale, ha depositato la visura catastale storica e l'estratto di mappa. La documentazione catastale mancante degli immobili oggetto di stima è stata reperita ed allegata a questa perizia.

TRASCRIZIONE del 11/03/1993 - Registro Particolare 3069 Registro Generale 4371

Pubblico ufficiale Repertorio 44214 del 26/02/1993

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

ISCRIZIONE del 26/03/2002 - Registro Particolare 1866 Registro Generale 9201

Pubblico ufficiale Repertorio 44215 del 26/02/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 695 del 1993

TRASCRIZIONE del 06/07/2005 - Registro Particolare 13149 Registro Generale 22369

Pubblico ufficiale Repertorio 112965/10712 del 29/06/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 06/07/2005 - Registro Particolare 5318 Registro Generale 22370

Pubblico ufficiale Repertorio 112966/10712 del 29/06/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Iscrizione n. 3670 del 27/06/2025

ISCRIZIONE del 22/03/2019 - Registro Particolare 1321 Registro Generale 7785

Pubblico ufficiale Repertorio 2524/7019 del 21/03/2019

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

ISCRIZIONE del 27/06/2025 - Registro Particolare 3670 Registro Generale 19861

Pubblico ufficiale Repertorio 112966/10712 del 29/06/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo digitale

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 5318 del 2005

TRASCRIZIONE del 23/01/2026 - Registro Particolare 1328 Registro Generale 1777

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 10366 del 02/01/2026

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono corretti ed indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

## CONTROLLI PRELIMINARI

### 1. Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati al:

- Foglio 112, particella 80, subalterno 1, categoria: A/4, Classe 3, vani 6, superficie catastale 166 mq, R.C. Euro 216.91, via Casoni di Sopra n. 27, Piano (T-1-2);

## IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

### 2. Diritti reali

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà al soggetto esecutato (persona fisica). I beni oggetto di stima risultano identici ai beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### 3. Fusione

Gli immobili contigui non sono fusi sul piano fisico col bene pignorato.

### 4. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a procedure di espropriazione per pubblica utilità.

### 5. Formazione di uno o più lotti

Non si ritiene necessario la suddivisione in lotti del bene pignorato.

## DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E STIMA

### 6. Sommara descrizione del bene

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cui sono ricavate altre 2 unità immobiliari (1 abitazione, 1 autorimessa). L'immobile residenziale è libero su 3 lati e sviluppato su tre livelli. Soggiorno, cucina, un bagno ed un ripostiglio si trovano al piano terra, mentre 2 camere da letto matrimoniali, un bagno ed una cabina armadio si trovano al piano primo. Sono presenti due sottotetti non abitabile accessibile con scala retrattile. L'immobile non è dotato di autorimessa e di area esterna privata. L'immobile è attualmente inserito all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Finale Emilia, località Casoni di sopra, nell'ambito "B3: residenziale edificata a bassa densità fondiaria". Non è formalmente costituito un condominio. Il fabbricato prevede caratteristiche architettoniche tipiche degli edifici rurali della zona: struttura portante in muratura portante, solai in laterizio e/o in legno con tavelle in laterizio. Gli infissi esterni sono in legno di colore marrone scuro, con scuri sempre in legno di colore verde.

Il fabbricato è dotato di area esterna comune: l'area esterna funge da passaggio carrabile per le abitazioni poste sul retro dell'immobile. All'immobile si accede tramite porta direttamente collegata al soggiorno.

L'immobile residenziale oggetto di stima è sviluppato su 3 piani fuori terra.

Le NTA del PRG del Comune di Finale Emilia stabiliscono che per gli immobili esistenti ed inseriti nell'ambito B3 è ammissibile il cambio di destinazione d'uso con le funzioni di seguito elencate.

Il bene pignorato confina ad est con altra unità immobiliare residenziale, mentre è libero sui restanti 3 lati.

L'abitazione si trova al civico 27 di via Casoni di Sopra, strada comunale a doppio senso di marcia, dotata di almeno una fermata dell'autobus nelle vicinanze dell'immobile.





## 7. Descrizione analitica

L'unità immobiliare adibita ha una superficie netta di **169,84 mq.** L'immobile oggetto di pignoramento è formato da:

- Zona giorno, cucina, due camere da letto matrimoniali, due bagni, una cabina armadio, un ripostiglio, una scala di collegamento tra i piani e due sottotetti.

Per il calcolo delle superfici lorde si è fatto riferimento alla seguente sommatoria:

- Superfici nette;
- 50% della superficie dei muri di confine con altra unità immobiliare;
- 100% della superficie dei muri di esterni;
- 100% della superficie dei muri interni all'appartamento;
- 100% della superficie dei muri verso parti comuni;

Questa somma dà come risultato una superficie lorda di **204,21 mq.** L'altezza interna utile dell'abitazione è variabile tra i 260 ed i 270 cm, mentre quella del bagno a piano terra è di 260 cm nel punto più alto e 237 cm nel punto più basso. Si rimanda alle planimetrie allegate per le verifiche delle altre misure.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico sottotraccia con placchette in resina;
- Sanitario con distribuzione acqua fredda e calda;
- Riscaldamento con radiatori in acciaio;
- Utilizzo e trasporto del gas;

All'interno si possono riscontrare pavimenti in ceramica e battiscopa in legno. Tutte le pareti sono intonacate al civile e pitturate. Cucina e bagno presentano rivestimenti in ceramica. Le pareti esterne sono

tinteggiate con colore giallo.

L'u.i. si trova nel suo complesso in buono stato di conservazione. L'u.i. è dotata dell'attestato di prestazione energetica: l'immobile è in classe energetica G con un consumo stimato di circa 275 kwh/mq/anno. Il certificato è in scadenza il giorno 26/11/2026. Tra i documenti dell'accesso agli atti NON sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'immobile.

Di seguito tabella riassuntiva con le specifiche dei singoli ambienti, riferiti all'intero lotto:

| LOCALE         | Superficie<br>netta (mq) | Superficie<br>lorda (mq) |
|----------------|--------------------------|--------------------------|
| Soggiorno      | 26,67                    | 31,97                    |
| Cucina         | 14,00                    | 17,20                    |
| Disimpegno     | 3,31                     | 4,34                     |
| Ripostiglio    | 4,06                     | 5,28                     |
| Bagno          | 4,09                     | 5,28                     |
| Scala          | 4,06                     | 5,79                     |
| Letto 2        | 15,30                    | 18,59                    |
| Letto 2        | 21,30                    | 25,54                    |
| Cabina armadio | 4,90                     | 6,27                     |
| Bagno          | 12,15                    | 15,03                    |
| Sottotetto     | 13,15                    | 15,17                    |
| Sottotetto     | 46,85                    | 53,75                    |

## REGIME URBANISTICO EDILIZIO

### 8. Epoca costruttiva dei beni

Trattasi di immobile sicuramente costruito prima del 1° settembre 1967 per il quale NON sono stati reperiti titoli abilitativi. Gli unici titoli abilitativi riguardanti l'immobile fanno riferimento al fabbricato adiacente e non vi sono informazioni in merito alla consistenza dell'immobile oggetto di stima.

### 9. Verifica regolarità edilizia

A seguito dei rilievi geometrici effettuati in data 27/05/2026, rispetto alle planimetrie catastali dell'immobile dell'anno 1985 sono state rilevate le difformità riportate di seguito. Non è stato possibile ottenere copia della Prat. Edil.: 1997/110 categoria AUTORIZZAZIONI tipo pratica AUTOR. MANUTEN. STRAOR. principale intestatario XXX con oggetto: **CREAZIONE DI SERVIZIO IGIENICO AL P.T. DI UNA CIVILE ABITAZIONE, IN UN VANO ORA AD USO RIPOSTIGLIO**, per inagibilità post sisma 2012 dell'edificio in cui è detenuta tale documentazione. Di seguito l'elenco delle difformità riscontrate:

- Creazione di una controparete di contenimento della canna fumaria del camino;
- Demolizione parziale parete nel bagno a piano primo;
- Chiusura di una finestra posta sulla parete ovest della cucina;
- Creazione di una parete di delimitazione dell'ingresso;
- Creazione di una separazione all'interno della cantina del piano terra al fine di suddividere l'ambiente in un bagno ed un ripostiglio;

- Creazione di un gradino nell'ambiente bagno del piano terra;
- Chiusura della finestra del vano scala che collega il piano primo con il piano sottotetto;
- Creazione di parete di separazione all'interno della camera da letto matrimoniale per ricavare la cabina armadio;
- Apertura finestrino nella parete ovest del sottotetto;
- Demolizione di una parte del muro centrale del sottotetto;

Si ritiene che le prime 2 difformità segnalate col colore blu, rientrino nelle tolleranze di cantiere e/o nelle tolleranze costruttive, così come previsto dalla Circolare PG2018 0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia-Romagna, mentre occorrerà un titolo edilizio in sanatoria per le difformità evidenziate in rosso. La stima degli importi da sostenere per dette operazioni è considerata di seguito:

| STIMA COSTI SANATORIA            | Valore (€) |
|----------------------------------|------------|
| Stima spese tecniche: Architetto | 2.000,00   |
| Stima spese tecniche: Ingegnere  | 1.500,00   |
| Spese tecniche: Cassa            | 140,00     |
| Spese tecniche: IVA              | 800,80     |
| Sanzione                         | 1.000,00   |
| Diritti di segreteria: SCIA      | 71,00      |
| Diritti di segreteria: SCEA      | 81,00      |
| Diritti di segreteria: catasto   | 70,00      |
| TOTALE                           | 5.662,80   |

#### 10. Valutazione del valore di mercato dei beni

Per il tipo di stima oggetto dell'incarico si ritiene più adeguato il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato o di vendita. Oltre alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, quali: posizione, grado di vetustà, finiture occorre prendere in considerazione che il futuro aggiudicatario:

- acquisirà il bene a corpo e non a misura;
  - non avrà diritto ad alcun tipo di garanzia in merito al corretto funzionamento del bene;
  - qual'ora riscontrasse l'esistenza di eventuali vizi occulti o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati nella presente stima, non daranno luogo ad alcuna riduzione del prezzo e/o indennizzo;
- ❖ Per la determinazione del più probabile valore di vendita del lotto è stata utilizzata in prima ipotesi, la **"Consultazione valori immobiliari dichiarati"**. Detto servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto. Alle superfici catastali, viene poi applicato un fattore moltiplicativo in funzione dell'uso dell'ambiente stesso al fine di ottenere la superficie catastale corretta. Di seguito tabella riepilogativa di quanto appena esposto:

| Categoria catastali | Superfici catastali (mq) | Fattore moltiplicativo (%) | Superficie catastale corretta (mq) |
|---------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| A4                  | 166,00                   | 100                        | 166,00                             |

Nel raggio di 1000 m dall'immobile oggetto di pignoramento sono stati eseguiti almeno 3 atti notarili da giugno 2021. Tra questi immobili sono stati selezionati quelli con le caratteristiche più simili al bene oggetto di stima e ricondotti nella seguente tabella:

| Mese e anno di vendita | Categorie catastali vendute | Valore (€) | Superficie Catastale corretta (mq) | Valore (€/mq) |
|------------------------|-----------------------------|------------|------------------------------------|---------------|
| Febbraio 2024          | A3 (153 mq) + C2 (15 mq)    | 66.000,00  | 162,00                             | 407,41        |
| Settembre 2021         | A2 (219 mq) + C6 (22 mq)    | 90.000,00  | 232,20                             | 387,60        |
| Giugno 2021            | A2 (116 mq) + C6 (24 mq)    | 63.145,00  | 130,40                             | 484,24        |
|                        |                             | 219.145,00 | 524,60                             | 417,74        |

Ne consegue che il valore stimato dell'intero lotto, considerando questa prima ipotesi, può essere ricavato dalla tabella seguente:

| Categoria catastali | Superfici catastali (mq) | Fattore moltiplicativo (%) | Superficie catastale corretta (mq) |
|---------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| A4                  | 166,00                   | 100                        | 166,00                             |

|               |           |      |
|---------------|-----------|------|
| TOTALE        | 166,00    | mq   |
| VALORE PARAM. | 417,74    | €/mq |
| VALORE TOTALE | 69.344,40 | €    |

❖ L'analisi è proseguita ricercando immobili in vendita in asta, nell'ultimo anno, ma non è stato individuato alcun lotto che per caratteristiche e posizione possa essere comparato con quello oggetto di stima.

❖ Nella seconda ipotesi, viene effettuata una ricerca sul sito dell'Agenzia delle entrate e vengono reperiti i valori OMI per il secondo semestre dell'anno 2025, riferiti alla zona R1 che definisce la zona periferica del capoluogo del Comune di Finale Emilia. Si riporta un estratto, da cui si evince che il prezzo di mercato per un immobile posto in questa zona potrebbe variare da 440 a 660 euro/mq.

Questa seconda valutazione fa oscillare il valore degli immobili da un minimo di 73.040 euro ad un massimo di 109.560 euro.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: FINALE EMILIA (D599)

Fascia: Extraurbana

Zona: ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione prevalente:

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----|------------------|----------------------------------|-----|------------------|
|                              |                    | Min                         | Max |                  | Min                              | Max |                  |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 440                         | 660 | L                | 2,5                              | 3,6 | L                |

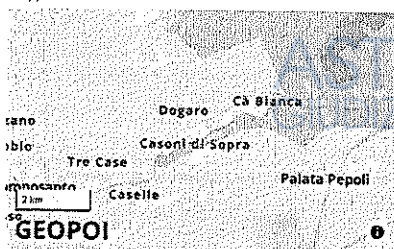
Stampa

Legenda

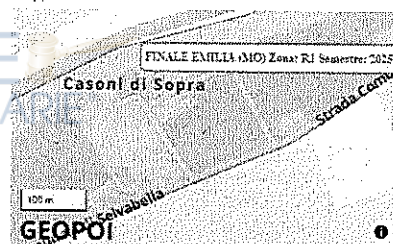
Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



- ❖ In terza ed ultima ipotesi, vengono analizzati i prezzi di mercato correnti per beni immobili attualmente in vendita **NEL LIBERO MERCATO** nel Comune di Finale Emilia e Crevalcore, edificati nelle vicinanze del bene oggetto di stima e con caratteristiche simili, stimando un valore commerciale di 572,71 euro/mq. Per questi immobili, sono stati estrapolati i dati dei più simili e ricondotti nella seguente tabella:

| Lotto                                                         | Valore (€) | Superficie commerciale (mq) | Richiesta (€/mq) |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|------------------|
| Villa unifamiliare via Casoni di sotto n. 5                   | 100.000,00 | 180,00                      | 555,56           |
| Terratetto plurifamiliare via E. zini 29, Caselle, Crevalcore | 87.000,00  | 148,00                      | 587,84           |
| Terratetto unifamiliare via Ezio Zini 11, Caselle, Crevalcore | 69.000,00  | 119,00                      | 579,83           |
|                                                               | 256.000,00 | 447,00                      | 572,71           |

Si ritiene che la richiesta di 572,71 euro/mq sia leggermente superiore alla congruità del libero mercato. Ipotizzando di utilizzare come parametro di riferimento il valore commerciale di 450,00 €/mq, la stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

| LOCALE         | Superficie netta (mq) | Superficie lorda (mq) | Fattore moltiplicativo (%) | Superficie commerciale (mq) |
|----------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Soggiorno      | 26,67                 | 31,97                 | 100                        | 31,97                       |
| Cucina         | 14,00                 | 17,20                 | 100                        | 17,20                       |
| Disimpegno     | 3,31                  | 4,34                  | 100                        | 4,34                        |
| Ripostiglio    | 4,06                  | 5,28                  | 100                        | 5,28                        |
| Bagno          | 4,09                  | 5,28                  | 100                        | 5,28                        |
| Scala          | 4,06                  | 5,79                  | 60                         | 3,47                        |
| Letto 2        | 15,30                 | 18,59                 | 100                        | 18,59                       |
| Letto 2        | 21,30                 | 25,54                 | 100                        | 25,54                       |
| Cabina armadio | 4,90                  | 6,27                  | 100                        | 6,27                        |
| Bagno          | 12,15                 | 15,03                 | 100                        | 15,03                       |
| Sottotetto     | 13,15                 | 15,17                 | 30                         | 4,55                        |
| Sottotetto     | 46,85                 | 53,75                 | 30                         | 16,13                       |

|               |           |      |
|---------------|-----------|------|
| TOTALE        | 153,65    | mq   |
| VALORE PARAM. | 450,00    | €/mq |
| VALORE TOTALE | 69.142,50 | €    |

A questo valore andranno detratte le spese per il titolo abilitativo in sanatoria e le spese tecniche per esso necessarie. Con gli opportuni arrotondamenti prudenziali, si ottiene un valore di: **63.000,00 €**

## STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

### 11. Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo gli immobili catastalmente identificati al foglio 112, mappale 80, subalterno 1 non erano liberi da persone e da cose. I beni sono attualmente occupati dall'esecutai , dalla dal

### 12. Formalità, vincoli od oneri

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Non sono presenti vincoli di natura edilizia-urbanistica. Sul bene sono presenti due restrizioni: volontaria derivante da

dall'anno 2005 con il suo rinnovamento dell'anno 2025 ed una ipoteca legale iscritta da

: a garanzia di un debito tributario o contributivo dell'anno 2019.

### 13. Censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da: censo, livello o uso civico.

### 14. Spese condominiali ordinarie e straordinarie

NON sono presenti spese condominiali per la gestione e/o la manutenzione dell'immobile.

### 15. Stima del canone di locazione

Nel primo approccio viene effettuata una stima tramite l'utilizzo del "Valore minimo del canone di locazione" che è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Di

seguito tabella esplicativa da cui si evince che il canone di locazione, al fine di evitare accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate per i beni oggetto di stima, è di **190 euro/mese**, così calcolato:

| Sub. | Categoria catastale | Rendita (€) | Rivalutazione art. 3, commi 48 e 51, L. 662/1996 (%) | Rendita rivalutata (€) | Coefficiente D.M. 14/12/1991 | Rendita rivalutata (€) | Valore minimo del canone di locazione annuo (€) | Valore minimo del canone di locazione mensile (€) |
|------|---------------------|-------------|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1    | Altre cat.          | 216,91      | 5                                                    | 227,76                 | 100                          | € 22.776               | € 2.278                                         | € 190                                             |

Si ritiene questo canone fortemente viziato dalla rendita catastale dell'immobile non aggiornata.

Nel secondo approccio metodologico si farà riferimento al documento **"Accordo territoriale per il Comune di Finale Emilia, anno 2023"** utile per definire il valore delle locazioni immobiliari ad uso abitativo ed a canone agevolato. Per la determinazione del canone vengono utilizzati i seguenti parametri:

| Parametri oggettivi                                                                                                                                                  |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Tipologia A7/ e A/8                                                                                                                                                  |   |
| Impianto di condizionamento dell'aria o impianto a pompa di calore                                                                                                   |   |
| Accesso all'immobile sito a piano terra, al primo piano fuori terra, oppure ai piani superiori se raggiungibile mediante ascensore                                   | ✓ |
| Cortile con parcheggio in area condominiale utilizzabile dall'unità immobiliare locata                                                                               | ✓ |
| Autorimessa o box auto                                                                                                                                               |   |
| Cantina o soffitta                                                                                                                                                   | ✓ |
| Doppi servizi                                                                                                                                                        | ✓ |
| Giardino e/o area ortiva esclusiva e/o condominiale                                                                                                                  | ✓ |
| Balcone/i e/o terrazza o lastrico solare o loggia o veranda di pertinenza esclusiva                                                                                  |   |
| Porta blindata e/o cancello di sicurezza                                                                                                                             | ✓ |
| Unità immobiliare con certificazione energetica classe A, B, C,                                                                                                      |   |
| Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di impianti e/o con miglioramento della classe energetica      |   |
| Sistema di allarme interno all'alloggio o inferriate presenti in tutte le finestre                                                                                   |   |
| Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato al precedente punto 3, e/o servo scala accessibile a persone con disabilità motoria |   |
| Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato quale doppio servizio al precedente punto 7                                 |   |

| Area omogenea                  |   |
|--------------------------------|---|
| Centro Finale e Massa finalese |   |
| Suburbana e rurale             | ✓ |

| Tipologie dimensionali          |   |
|---------------------------------|---|
| abitazioni fino a 50 mq         |   |
| abitazioni da 51 fino a 70 mq   |   |
| abitazioni da 71 fino a 90 mq   |   |
| abitazioni da 91 fino a 120 mq  | ✓ |
| abitazioni da 121 fino a 150 mq |   |
| abitazioni oltre i 151 mq       |   |

| Subfasce                         |   |
|----------------------------------|---|
| A (da 0 a 2 parametri oggettivi) |   |
| B (da 3 a 4 parametri oggettivi) |   |
| C (da 5 a 6 parametri oggettivi) | ✓ |
| D (da 7 a 8 parametri oggettivi) |   |
| E (9 o più)                      |   |

Di seguito si riporta tabella riepilogativa, allegata al detto Accordo che utilizzando i parametri appena esplicitati, restituisce un valore del canone di locazione variabile da un minimo di **400 euro/mese** ad un massimo di **450 euro/mese**.

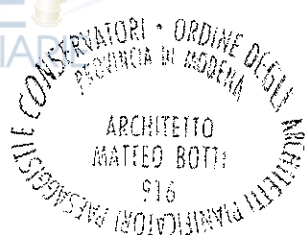
| FINALE EMILIA e MASSA FINALESE Suburbana + Rurale |              |     |            |     |            |     |             |     |              |     |              |     |
|---------------------------------------------------|--------------|-----|------------|-----|------------|-----|-------------|-----|--------------|-----|--------------|-----|
| FASCE D'OSCILLAZIONE                              | Fino a 50 mq |     | 51 a 70 mq |     | 71 a 90 mq |     | 91 a 120 mq |     | 121 a 150 mq |     | oltre 151 mq |     |
|                                                   | MIN          | MAX | MIN        | MAX | MIN        | MAX | MIN         | MAX | MIN          | MAX | MIN          | MAX |
| SUBFASCIA A                                       | 190          | 200 | 215        | 225 | 260        | 270 | 305         | 315 | 345          | 360 | 380          | 395 |
| SUBFASCIA B                                       | 210          | 250 | 250        | 300 | 300        | 350 | 350         | 400 | 400          | 440 | 440          | 485 |
| SUBFASCIA C                                       | 265          | 300 | 300        | 350 | 350        | 400 | 400         | 450 | 450          | 495 | 495          | 550 |
| SUBFASCIA D                                       | 320          | 350 | 350        | 400 | 400        | 450 | 450         | 500 | 500          | 550 | 550          | 605 |
| SUBFASCIA E                                       | 350          | 385 | 400        | 440 | 450        | 495 | 495         | 550 | 550          | 630 | 630          | 690 |

Si stima quindi un valore del canone di affitto di: **400,00 €/mese**

#### IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA

Gli immobili stimati, non sono pignorati pro-quota.

Mirandola, li 13/06/2026



*Handwritten signature and initials.*

## ALLEGATO A1: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliari ubicate nel Comune di Finale Emilia, in via Casoni di Sopra n. 27, composta da: terratetto con accesso indipendente posto a piano terra. L'unità immobiliare è composta da: zona giorno, cucina, ripostiglio, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni, scala di collegamento tra i piani, disimpegno e sottotetto.

L'unità residenziale, confina su un lato con altro immobile residenziale mentre è libera sugli altri tre.

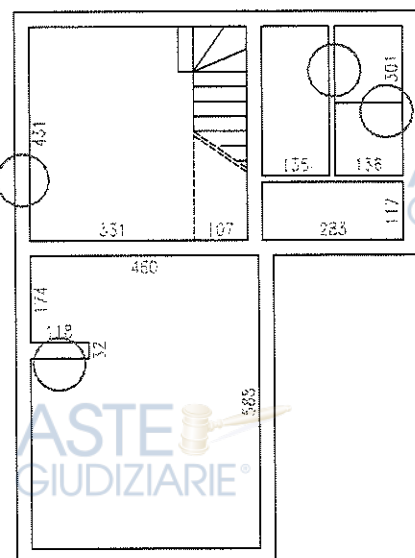
Il bene è riportato al catasto fabbricati del Comune di Finale Emilia al foglio 112, mappale 80, subalterno 1; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a più abusi edilizi meglio specificati in perizia; NON sono presenti titoli edilizi. Lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali del 1985; i costi della sanatoria, pari a 5.622,80 euro sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

**PREZZO BASE euro 63.000,00**

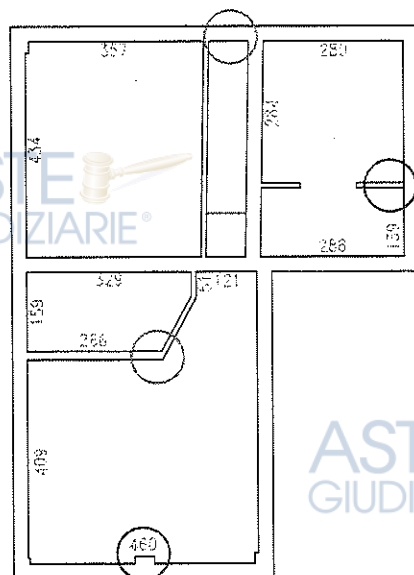
Mirandola, li 13/06/2026



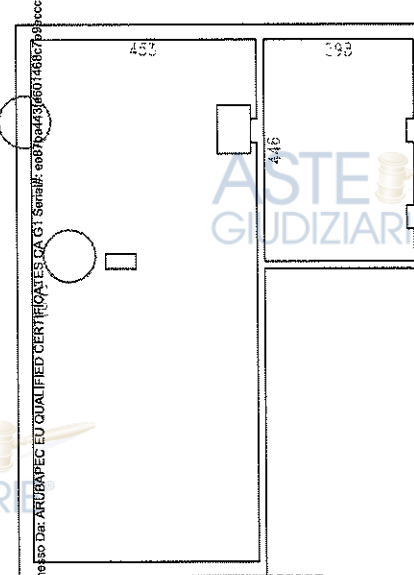
PLANIMETRIA PIANO TERRA  
STATO DI FATTO  
SCALA 1:100



PLANIMETRIA PIANO PRIMO  
STATO DI FATTO  
SCALA 1:100



PLANIMETRIA PIANO SOTTOTETTO  
STATO DI FATTO  
SCALA 1:100



Firmato Da: MATTEO BOTTI Elettore n° 43/6014687/99cc995b1



Modena, data del protocollo

Egr. sig.

Arch. Matteo Botti

In qualità di Esperto estimatore incaricato dal Tribunale di Modena

A mezzo pec: [matteo.botti@pec.it](mailto:matteo.botti@pec.it)

**OGGETTO: ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI, NOSTRO PROT. N. 73070 DEL  
17/04/2026 – ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 245/2025 TRIBUNALE DI  
MODENA**

**DEBITORE ESECUTATO** [REDACTED]

In relazione alla richiesta in oggetto, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione o comodato stipulati dal [REDACTED] aventi ad oggetto l'immobile pignorato indicato nell'istanza di accesso.

Cordiali saluti

