

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



* * *

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



Procedente

Intervenuto



CONTRO

Esecutata

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

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



localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria 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:**

- Negozio (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

12. STIMA DEI BENI

- 12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

- 12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

13. ALLEGATI

LOTTO N. 2

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 13:

- particella 277 sub.1, categoria C/2, classe 9, consistenza 138 mq, superficie totale 153 mq, RC € 399,12, via Francesco Petrarca, piano T

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

Nello stato di fatto il numero civico 11 è affisso sul portone condominiale.

Inoltre, negli archivi catastali non è presente l'elaborato planimetrico e dall'esame dell'elenco subalterni, 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 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

- 4) intera piena proprietà - N.C.E.U. - Comune di Fiorano Modenese (MO), foglio 13, mappali:
277 sub. 1, nat. C/2, mq. 138, via Francesco Petrarca, piano T.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota di 1/1 dell'esecutata ----, relativa a porzione di fabbricato urbano ad uso residenziale con annesso locali magazzini ed autorimesse, sito nel Comune di Fiorano Modenese (MO), via Francesco Petrarca n. 11, in zona posta a circa 600 m dal centro di Fiorano Modenese.

L'immobile è ubicato in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, completamente urbanizzato e dotato 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. L'ubicazione, in ambito residenziale consolidato e prossimo al centro

urbano, conferisce all'immobile una normale appetibilità per destinazioni abitative e accessorie compatibili con il contesto.

La posizione risulta favorevole sotto il profilo dell'accessibilità, in quanto il fabbricato è servito da viabilità comunale ordinaria, con possibilità di accesso sia pedonale sia carrabile, e si trova a breve distanza dal centro cittadino e dai principali collegamenti locali.

Il fabbricato si presenta come edificio plurifamiliare, sviluppato su più livelli fuori terra oltre a locali accessori al piano terreno/seminterrato.

L'area esterna è delimitata da muretti, recinzioni metalliche e siepi, con presenza di camminamenti, scale esterne, cortile e spazi di manovra/parcheggio.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche strutturali e di finitura:

- solai presumibilmente in laterocemento;
- murature esterne di tamponamento intonacate e tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati;
- copertura a falde inclinate;
- serramenti esterni dotati di avvolgibili, con inferri presenti su alcune aperture al piano terreno;
- balconi con parapetti metallici.

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.

Lo stato di conservazione generale può definirsi sufficiente, tenuto conto dell'età del fabbricato, della tipologia edilizia e del contesto urbano di riferimento. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate, con presenza di ordinari fenomeni di vetustà, dilavamento superficiale, alterazioni cromatiche e locali segni di degrado, maggiormente evidenti nelle parti basamentali, nei muri di contenimento e nelle zone esposte agli agenti atmosferici.

Nello stato di fatto l'accesso al magazzino è ubicato nel fronte laterale del fabbricato ed avviene da via Petrarca n.11, raggiungibile dalla pubblica via mediante cancello metallico carrabile e da area esterna laterale cortiliva.

La U.I., oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese (MO), foglio 13, particella 277 consiste in Magazzino al P.T. (sub.1).

Magazzino con servizio igienico WC (P. T.) - particella 277, sub.1

Il locale magazzino si presenta allo stato grezzo, privo di finiture civili interne e presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- portone d'ingresso in metallo a doppia anta battente, con pannellatura verticale;
- pareti perimetrali sono costituite in parte da muratura in laterizio faccia a vista e in parte da setti/murature in conglomerato cementizio o cemento armato lasciato a vista, senza intonaco e tinteggiatura;

- soffitto costituito da solaio in laterocemento con elementi in laterizio a vista e travetti/giunti cementizi, anch'esso privo di intonaco e tinteggiatura;
- pavimento in massetto cementizio/battuto di cemento, allo stato grezzo;
- piccole aperture alte a bocca di lupo/finestrature, dotate di inferriate;
- punto luce e presa elettrica.

Lo stato di conservazione e manutenzione del magazzino può definirsi molto carente, in relazione alla natura grezza ed essenziali dei locali, privi di intonacatura e tinteggiatura interna. Le superfici interne evidenziano inoltre vetustà, assenza di finiture, rappezzi murari, irregolarità esecutive, stuccature e riprese localizzate in malta, aperture interne non finite e porzioni murarie in laterizio forato di tamponamento.

Sono presenti passaggi impiantistici a vista ed portone di accesso al magazzino presenta evidenti segni di vetustà e usura, con ossidazioni diffuse in corrispondenza del telaio, dei bordi inferiori, delle cerniere e delle parti metalliche esposte.

All'interno del magazzino è presente un piccolo servizio igienico accessorio, dotato di vaso alla turca in ceramica incassato a pavimento, cassetta di scarico alta, tubazioni e scarichi a vista e lavandino/lavatoio in ceramica con rubinetteria a parete.

Il servizio igienico presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- porta interna ad anta battente, in legno verniciato, con pannello centrale vetrato/opaco;
- pavimento e rivestimento con piastrelle in ceramica di vecchia fattura, con finiture obsolete e condizioni manutentive fortemente degradate;
- illuminazione e l'aerazione naturale tramite apertura interna posta nella parte alta della parete divisoria, comunicante con il limitrofo locale magazzino/deposito;
- punto luce e presa elettrica.

Si rilevano sporco diffuso, aloni, annerimenti e fenomeni di degrado localizzati, anche in corrispondenza delle porzioni alte delle pareti e del soffitto. I sanitari risultano assenti, incompleti o comunque non funzionali all'uso ordinario.

Lo stato di conservazione del servizio igienico è molto carente, il locale non risulta immediatamente utilizzabile e necessita di ripristino integrale, previa verifica dell'impianto idrico-sanitario, degli scarichi, delle tubazioni e dell'eventuale adeguamento alla normativa vigente.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 13/03/2026, 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 non è presente l'elaborato planimetrico e dall'esame dell'elenco subalterni, 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.

Da quanto dichiarato dal sig. [REDACTED], presente al sopralluogo, e da quanto è stato possibile riscontare non è stato costituito un condominio.

Si precisa tuttavia che tale circostanza viene riferita sulla base delle dichiarazioni acquisite e della documentazione consultata, senza che ciò possa costituire accertamento definitivo in ordine all'effettiva esistenza, costituzione o disciplina dei rapporti condominiali, da verificarsi mediante esame di eventuali regolamenti e ulteriore documentazione amministrativa eventualmente esistente.

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

Data la tipologia del fabbricato, non è stato costituito un condominio.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Non sono stati accertati vincoli e servitù esistenti.

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 17 marzo 1972 prot.n. 6470 pratica n. 187/71 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile;
- Richiesta di Variante prot. n. 6959, prat. n. 222/76 con parere contrario della Commissione edilizia in data 23/12/1976;
- Concessione edilizia per Variante in data 12 aprile 1977 prot. n.112 pratica n. 3/77;
- Concessione edilizia in data 9 marzo 1978 prot. n.2395 pratica n. 84/78 per la costruzione di garage sul retro, **cui ha fatto seguito abitabilità in data 27 aprile 1978 prot n. 3671 per le pratiche n. 3/77 e 187/71**; alla presente pratica è allegata inoltre una Convenzione tra la società costruttrice ed il confinante per l'autorizzazione a costruire un locale di servizio addossandolo al muro di confine tra le due proprietà, in deroga alla prescritta distanza indicata dai regolamenti locali.

Dal confronto fra quanto realizzato e la planimetria comunale (Variante pratica n. 3/77) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- l'altezza unica indicata in planimetria, pari a 2,50 m, non corrisponde alle altezze differenti presenti nelle diverse porzioni del magazzino;
- non è indicato in planimetria il servizio igienico WC presente nello stato di fatto;
- il servizio igienico WC risulta privo di finestratura diretta verso l'esterno, l'illuminazione e l'aerazione naturale del locale avvengono tramite apertura interna posta nella parte alta della parete divisoria, comunicante con il limitrofo locale magazzino;
- sono state chiuse due aperture: una tra il magazzino oggetto di perizia ed il magazzino confinante, l'altra verso l'esterno;
- in planimetria nel tramezzo di fronte al sottoscala è indicata un'apertura, che è stata chiusa nello stato di fatto;

Dal confronto fra quanto realizzato e la planimetria catastale l'altezza unica indicata in planimetria, pari a 2,50 m, non corrisponde alle altezze differenti presenti nelle diverse porzioni del magazzino.

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

Da quanto dichiarato dal sig. [REDACTED], presente al sopralluogo, e da quanto è stato possibile riscontare non è stato costituito un condominio.

Si precisa tuttavia che tale circostanza viene riferita sulla base delle dichiarazioni acquisite e della documentazione consultata, senza che ciò possa costituire accertamento definitivo in ordine all'effettiva esistenza, costituzione o disciplina dei rapporti condominiali, da verificarsi mediante esame di eventuali regolamenti e ulteriore documentazione amministrativa eventualmente esistente.

9.1 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.

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
Magazzino (map. 277 sub. 1)				
T	153	100%	153	Magazzino

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 della seguente U.I. ubicata nel Comune di Fiorano Modenese (MO), destinata a Magazzino, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese (MO) Foglio 13 particella 277 sub. 1, 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: Centro /Capoluogo - Centro urbano Codice di Zona: B2 individua i seguenti range di valori per stato conservativo normale:

- Abitazioni civili: 1.350,00 - € 1.850,00 /mq;
- Box: € 720,00 - € 1.000,00 /mq;

Considerato lo stato effettivo delle U.I. oggetto di perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva del fabbricato, si sono assunti i seguenti valore di mercato unitari di riferimento:

Magazzino 350 €/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 13 map. 277 sub. 1, Magazzino:

$$VM = mq\ 153 \times €\ 350,00 / mq = €\ 53.550,00$$

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valori 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:

- **Magazzino foglio 13 particella 277 sub.1**, categoria C/2, classe 9, consistenza 138 mq, superficie totale 153mq, RC € 399,12 via Francesco Petrarca, piano T;

$$VF = €\ 53.550,00 \times 0,95 = €\ 50.872,50$$

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto n. 2 = € 50.872,50 (
(Euro cinquantamilaottocentosettantadue/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

6 ALLEGATI LOTTO N. 2

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Visure Catasto Fabbricati Foglio 13 particella 277
- 4 Elenco subalterni
- 5 Planimetrie catastali
 - 5.1 Magazzino al P.T. (sub.1);
- 6 Planimetrie comunali (Variante pratica n. 3/77)
- 7 Documentazione fotografica.