

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



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. Sommaria descrizione del bene

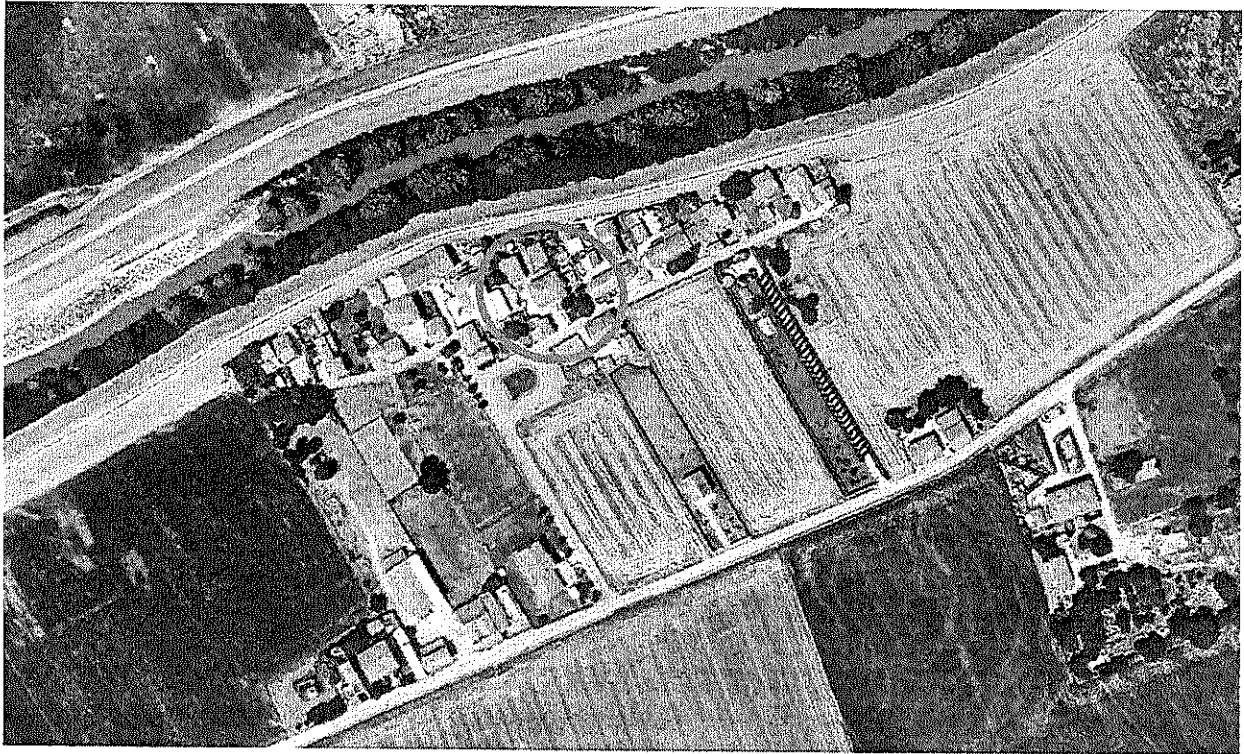
Il bene pignorato fa parte di un edificio in cui sono ricavate altre 2 unità immobiliari (1 abitazione, 1 autorimessa). L'immobile residenziale è libero su 3 lati e sviluppato su tre livelli. Soggiorno, cucina, un bagno ed un ripostiglio si trovano al piano terra, mentre 2 camere da letto matrimoniali, 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



- 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:



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:

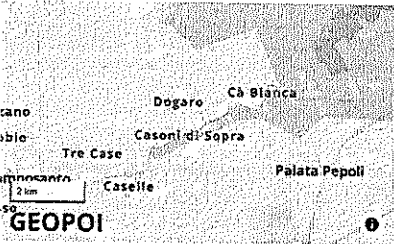
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	440	660	L	2,5	3,6	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

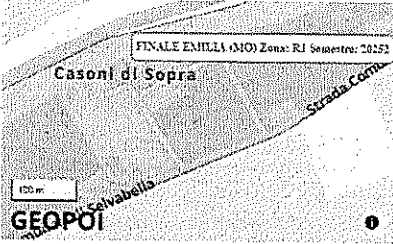
Spazio disponibile per annotazioni

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 Casone 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:



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	✓



ALLEGATO A1: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

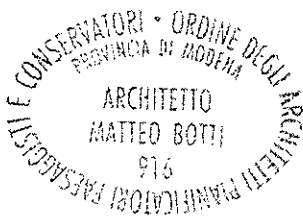
LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliari ubicate nel Comune di Finale Emilia, in via Casoni di Sopra n. 27, composta da: terratetto con accesso indipendente posto a piano terra. L'unità immobiliare è composta da: zona giorno, cucina, ripostiglio, 2 camere da letto matrimoniali, 2 bagni,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



Direzione Provinciale di Modena

Ufficio Territoriale di Modena

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

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

DEBITORE ESECUTATO 

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

Cordiali saluti

