

Dott. Ing. IORI Benso

Via G. Mazzini 109 - Formigine (MO)

C.F.: RIOBNS53C12D711K

Tel. e Fax: 059 571097 - cell. 335 1240540

e-mail: bensoiori@libero.it

pec: benso.iori@ingpec.eu

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 95/2025

Giudice delegato: **Dott.ssa Giulia LUCCHI**

Esecuzione promossa da: -----

Contro: -----

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobile: **Villetta residenziale,
sito in Finale Emilia (MO), fraz. Massa Finalese, V. Ampère 9**

Estimatore incaricato: **Dott. Ing. IORI Benso**



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione Immobiliare RG 95/2025

<u>Dato</u>	<u>Conforme</u>	<u>Situazione Rilevata/Riscontrata</u>
Trascrizione pignoramento RG-RP	SI	R.G. - 14245/R.P. - 10410
Diritto Reale Pignorato	SI	PIENA PROPRIETA'
Ubicazione Immobili	-	Finale Emilia, fraz. Massa Finalese, V. M. Ampère 9
Identificazione Catastale		Comune
		FG.
		Mapp.
		Sub.
		Ctg.
		Finale
		Emilia
Conformità Catastale	-	Planimetrie catastali sostanzialmente conformi
Conformità edilizia/Urbanistica	SI	Attinente a P.R.G. Strumento Urbanistico vigente all'epoca di Costruzione
Conformità Impianti	-	Riscaldamento/ACS autonomo-gas metano ed Elettrico Conformi
Attestato Prestazione Energetica	-	Conseguita, classe F.
Stato Occupazionale	-	Occupato dagli attuali proprietari
Stato d'Arredo	-	Arredato
Presenza Materiali Tossici o Nocivi stabilmente infissi negli immobili	-	Non presenti
Presenza di Rifiuti a carico della Procedura	-	Non presenti
Spese condominiali insolute	-	L'unità abitativa è singola, non condominiale
Valore determinato a base d'Asta	Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 268.000,00 (Euroduecentosessantottomila/00)	
Valore calcolato Offerta Minima	Valore Minimo dell'offerta: € 201.000,00 (Euroduecentounmila/00)	
Udienza ex ART. 569 c.p.c.	31/03/2026 – ore 12,30	
Procedente per conto di	-----	



SOMMARIO

- 1. Riassunto e Dati Generali.....pag. 4**
- 2. Comunicazioni ed Operazioni Peritali.....pag .5**
- 3. Dati Catastali.....pag. 6**
 - 3.1 - Dati catastali dei Beni come risultanti dall'Atto di Pignoramento
 - 3.2 - Dati catastali dei Beni come realmente risultanti alla data della Perizia
 - 3.3 - Commenti alla situazione catastale
 - 3.4 - Precisazioni in materia catastale D.L. 78/2010
- 4. Descrizione dei Beni.....pag .9**

Descrizione Analitica ed Elaborato Grafico da Rilievo
- 5. Lotto di Vendita.....pag. 14**
 - 5.1.1 – Lotto Unico: Dati catastali
 - 5.1.2 – Lotto Unico: Descrizione Commerciale
 - 5.1.3 – Lotto Unico: Regolarità Edilizia
 - 5.1.4 – Lotto Unico: Costi di Regolarizzazione
 - 5.1.5 – Lotto Unico: Occupazione dell'Immobile
 - 5.1.6 – Lotto Unico: Eventuale Segnalazione ai Servizi Sociali
 - 5.1.7 – Lotto Unico: Vincoli ed Oneri Giuridici
Vincoli Giuridici a carico dell'Acquirente
Vincoli Giuridici a carico della Procedura
 - 5.1.8 – Lotto Unico: Informazioni presso Amministrazione Condominiale
 - 5.1.9 – Lotto Unico: Informazioni presso Agenzia delle Entrate
 - 5.1.10 – Lotto Unico: Diritto di Prelazione e Vincoli
 - 5.1.11 – Lotto Unico: Derivativo storico del Bene
 - 5.1.12 – Lotto Unico: Fotografie
 - 5.1.13 – Lotto Unico: Valore del Bene
 - 5.1.14 – Lotto Unico: Certificazione Energetica
- 6. Stato Civile del Debitore.....pag .26**
- 7. NOTE.....pag. 26**

– **All. A) Schema sintetico Perizia.....pag. 27**

8. Elenco degli Allegati

- 8.1 - Visure Catastali
- 8.2 - Planimetrie Catastali Attuali e di origine da Licenza Comunale
- 8.3 - Estratto di Mappa Catastale
- 8.4 - Richiesta per Visione Pratiche edilizie in Atti Comunali
- 8.5 - Nota Trascrizione Atto di Pignoramento
- 8.6 - Certificato Ipocatastale

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: TRIBUNALE di MODENA - ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 95/2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa GIULIA LUCCHI

Esecutato: -----

Procedente: -----

Creditori intervenuti: -----

- . **Data conferimento incarico:** 16 Dicembre 2025 (notificato a mezzo Pec – Tribunale di Modena)
- . **Termine di consegna Relazione:** 01 Marzo 2026
- . **Udienza:** 31 Marzo 2026, ore 12,30
- . **Data Trascrizione Pignoramento:** 04/05/2025



2 – COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto estimatore ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell' Esecutato presso il Comune di Finale Emilia, in data 12 /02/2026, da cui si riscontra che ----- , è di STATO CIVILE Divorziato.

L'esperto estimatore aveva concordato, via e-mail ordinaria e semplice telefonata, con il Custode incaricato dell' IVG, Sig. Crescenzo Stefano, un appuntamento presso la sede dell'immobile oggetto della presente Perizia con l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 05/02/2026 alle ore 9.30. Atto ritrovo, si è presentato il Custode incaricato e l'accesso all' immobile è stato possibile grazie al ricevimento da parte del Sig. ----- . La visita, presso la sede della residenza, cespite immobiliare oggetto di pignoramento di V. Ampère 9 in Massa Finalese, fraz. di Finale Emilia (MO), è quindi iniziata alle ore 09.45.

Si è prioritariamente accertato che si tratta di una Villetta unifamiliare.

Si è svolto il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e riprese fotografiche. Si accede alla residenza da piano terra, cui fanno capo i vani di soggiorno-pranzo, cucina, bagno, lavanderia e, per il tramite di scala interna si accede al primo piano, cui compete un ballatoio che si affaccia sul locale soggiorno-pranzo di piano terra, 3 camere letto ed un secondo bagno, oltre ad un locale sottotetto che ospita la Caldaia/gas metano di impianto Riscaldamento e ACS. Facenti parte del complesso immobiliare vi sono anche, a piano terra, una rimessa, un porticato, un camino d'evacuazione fumi attiguo al locale soggiorno-pranzo ed un barbecue attiguo al porticato. Si accede alla villetta dalla V. Ampère previo accesso pedonale e carraio a regolazione automatica.

L'esperto estimatore ha provveduto successivamente a raccogliere, presso gli uffici competenti, tutta la documentazione necessaria alla stesura della presente relazione tecnica.

Infine, l'esperto ha svolto accurate ricerche ed indagini di mercato, sia personalmente presso agenzie Immobiliari di luogo che consultando Banche dati di Quotazione Immobiliare, quali quella dell'OMI (Osservatorio delle Mediazioni Immobiliari), per considerazioni di analogia a beni simili come quello in parola e necessarie alla redazione del presente rapporto di valutazione.

Copia della presente relazione verrà inviata all' Esecutato tramite posta PEC ed ai legali del Creditore Procedente ed intervenuti, sempre a mezzo PEC. Una copia sarà depositata nel Fascicolo Telematico e trasmessa al Notaio nominato, Dott. DOMENICO LEONARDO JUNIOR IACUZZO, oltre che presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena, inviata a mezzo PEC.



3 – DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

"Ib" – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati: 1

Sig. ----- Proprietà: 1/1

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali – Catasto Fabbricati – Comune di FINALE Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mapp.	Sub.	Ctg.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Villetta Residenziale	V. Ampère 9, Piano T-1	–	54	357	2	A/7	3	8,5 vani	241	877,98
Autorimessa	V. Ampère 9, Piano T	–	54	357	3	C/6	4	37 mq.	44 mq.	93,63
B.C.N.C.	V. Ampère 9, Piano T	–	54	357	1			Cortile		

3.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI A DATA DI PERIZIA¹

"II b" – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati: 1

Sig. ----- Proprietà: 1/1

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali – Catasto Fabbricati – Comune di FINALE Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mapp.	Sub.	Ctg. (*)	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Villino	V. Ampère 9 Piano T-1		54	357	2	A/7	3	8,5 vani	241 mq escluse aree scoperte	877,98
Rimessa	V. Ampère 9 Piano T		54	357	3	C/6	4	37 mq	44 mq	93,63

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

¹Vedi Allegato 8.1

(*) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138, A/7: Abitazione in Villini; C/6: Rimesse e Autorimesse.

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema "Ib"** sono quelli desunti dall'**atto di pignoramento** mentre quelli indicati nello **schema "II b"** si riferiscono alla **situazione catastale attuale**, alla data della presente perizia.
- Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- L'intestazione catastale di tutti i beni pignorati risulta corretta.
- L'immobile è stato acquisito dall'Esecutato, Sig. -----, per Compravendita da -----, Atto del 28/11/2024 Pubblico Ufficiale BACCARI Federica sede Mirandola (MO), Rep. N. 2741/2240.
- **PRECISAZIONI IN MERITO ALLE CONSISTENZE IMMOBILIARI DEL FABBRICATO:**
Il pignoramento colpisce la piena ed intera proprietà delle consistenze del fabbricato-villino residenziale, ne consegue che sono da intendersi comprese anche i relativi beni comuni non censibili, quali quelle delle aree pertinenziali autorimessa al piano terra e l'area cortiliva esclusiva.
A capo di dette consistenze v'è precisato che risultano trascritte:
 - Servitù passiva di cessione di cubatura in data 21.03.1997 all'art. 4349, a seguito di atto autenticato nelle firme dal Notaio Ferrari in data 18.02.1997. n. rep. 26599;
 - Convenzione di lottizzazione in data 11.02.1995 all'art. 2169, di cui all'atto a ministero Notaio Poggioli in data 01.02.1995, n. rep. E racc. 55259/14099.

Confini-Toponomastica:

il Fabbricato Villino residenziale appartiene al lotto di mapp. 357 - Fg. 54, Comune di Finale Emilia, che confina:

- a Nord con mapp. 195/196;
- a Est con mapp. 386/387;
- a Sud con mapp. 368 ;
- a Ovest con V. Ampère.



3.4 PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE D.L. 78/2010 *

E' stata fatta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, della Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n. 78 del 31/05/2010, analizzando la planimetria catastale², le visure¹ e l'estratto di mappa³, rilevando quanto segue:

- **Mappa Catastale:** la mappa catastale³ è corrispondente allo stato dei luoghi,
- **Planimetria catastale:** le Unità immobiliari di sub. 2 e 3 corrispondono in senso spaziale alla planimetria catastale² depositata presso l'Agenzia del Territorio, a termine di Conformità vedasi per contrasto quanto rappresentato in rilievo da me Estimatore effettuato in sede visita e di seguito riportato.

* *Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 31 maggio 2010 "Misure Straordinarie in materia di Stabilizzazione Finanziaria e di Competitività Economica"*

Art. 19 (Aggiornamento del Catasto)

14. All'Art. 29 della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all' identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, delle conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari».

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative sessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del DPR 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° Luglio 2010.

¹ Vedi Allegato 8.1

² Vedi Allegato 8.2

³ Vedi Allegato 8.3

Si dichiara, pertanto, la sostanziale conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti.



4. DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di un Villino Residenziale, sito in Finale Emilia (MO), Fraz. Massa Finalese, Via Ampère n. 9.

Si tratta di un Villino situato nell'immediata periferia di Massa Finalese, Fraz. di Finale Emilia, in contesto urbano di sito prevalentemente a destinazione Residenziale, in posizione poco favorevole rispetto al centro di paese per la prima fruibilità dei servizi primari esistenti, ancorché scarsi e limitati.

Il Villino appartiene ad un isolato, a prevalente destinazione residenziale, zona tipicamente da immediata periferia del centro del paese, tuttavia con buone condizioni viabili ed ambientali di contesto urbano.

Il Fabbricato, è stato realizzato arco tempo 1995-1998, costruito con tecnologia di tipo tradizionale, ossia fisicamente con uso di conglomerato cementizio armato per le fondazioni e muratura per elevazioni, orizzontamenti in latero-cemento, copertura a struttura portante lignea, a falde inclinate.

Non presenta tracce di lesioni macro strutturali, se non una sola micro, riscontrata in sede di rilievo, di caratterizzazione a taglio della colonna in muratura di porticato lato sud del fabbricato. Per il resto non si riscontrano afferenze alla struttura portante in generale, sia alle parti di complemento quali membrature orizzontali e verticali, che siano testimoniali di danno procurato da passati eventi sismici, in particolare del sisma del 2012. A buona riprova, si può supporre che lo stesso fabbricato offra un sufficiente grado di resistenza statica per affidabile comportamento elasto-plastico a fronte di sollecitazioni di carattere sismico che si sono prodotte tempo addietro e che avessero periodicamente a riprodursi.

Il Fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica, cui compete:

- a Piano Terra: due porticati, l'ingresso, pranzo/soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno, e vano scala che adduce a primo piano,
- a Piano Primo: disimpegno, sottotetto, vuoto su sottotetto, tre camere letto e bagno,
- pertinenziale autorimessa al piano terra e area cortiliva esclusiva.

Le reti di distribuzione servizi acqua-luce-gas-telefonia e fognaria esistono, oltre a sistemi di allarme e videosorveglianza e ad un impianto idrico per servizi di giardinaggio, manutenzione verde e pulizia area cortiliva. L'impianto adduce direttamente da pozzo interno autonomo, legittimo in Convenzione col Consorzio di Burana e a sua integrazione funzionale.

Si tratta di una costruzione non particolarmente vetusta e tecnologicamente già ben adeguata, che non necessita di globali e consistenti interventi di



risanamento e di adeguamento impiantistico, e già di per sé funzionale allo scopo prioritario cui è destinata.

Da rilevare che il Fabbricato è stato sottoposto nel recente passato, anno 2023, ad un intervento di miglioria, particolarmente mirato a ripristini della copertura, causa danni prodotti da eventi atmosferici e calamitosi verificatesi dal 22 al 27/07/2023, con ricorso ai contributi di spesa previsti (G.U.R.I. n. 210 del 08/09/2023).

La Residenza (Sub. 2), come dianzi detto si articola su due piani, piano Terra con due porticati, barbecue, ingresso principale, pranzo/soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno, bagno e vano scala; piano Primo con disimpegno, soppalco, vuoto su sottotetto, tre camere e bagno.

Le altezze dei vani sono variabili e vanno da un minimo di 2,45 ad un massimo di mt. 3,9, media del vano soggiorno/pranzo di piano terra. L'organizzazione e redistribuzione dei vani è sostanzialmente fedele a quanto rappresentato in planimetrie catastale e di atti comunali². Lo stato dimensionale dei singoli vani è quello effettivo indicato dal Rilievo effettuato in sede di sopralluogo del 5/02/2026 e meglio di seguito rappresentato.

La residenza si presenta in buon stato di conservazione, non si rilevano particolari danni ad impianti, serramenti e finiture di epoca costruttiva originaria, la porta di ingresso di tipo blindato, pavimenti dei vani in piastrelle di ceramica al piano terra e in legno al primo piano, le pareti intonacate e tinteggiate, serramenti esterni sono in legno e ad ante, presenza di lucernari a soffitto, quelli interni con telaio in legno. Non vi è traccia di muffe e scoloritura di tinteggio parete. I bagni presentano pavimento e rivestimento ceramico, in buon stato di conservazione: dispongono di apparecchi igienico sanitario quali lavabo, bidet e water e doccia, rubinetterie in discreto stato.

L'appartamento è dotato di impianti, realizzati in parte sottotraccia ed in parte a vista, quali impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano di rete, corpi scaldanti in ghisa ad elementi, fatta eccezione per il pavimento di locale pranzo/soggiorno di piano terra che è di tipo radiante di sottopavimento, impianto idrico da rete acquedottistica, con produzione autonoma di acqua calda sanitaria; impianto elettrico di distribuzione alle utenze interne, provvisto di salvavita, posizionato in angolo locale sottoscala. E' presente altresì un impianto di videosorveglianza sull'esterno villino. Buon grado d'isolamento acustico, buon grado di coibenza termica anche agli effetti di raffrescamento, grazie anche alla presenza di tetto ventilato in copertura, particolarmente per i locali di pranzo/soggiorno di piano terra e delle camere letto di primo piano.



I suddetti impianti non hanno subito modifiche e/o danneggiamenti nel tempo e pertanto sono da ritenersi conformi alle vigenti normative, esistono certificazioni ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008 e di APE, anche se in questo caso sarebbe da verificare la classe energetica di appartenenza dell'edificio, se mai in sede di rinnovo della certificazione stessa.

NOTA: *Immobile a destinazione Residenziale che per sua caratteristica non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicale trasformazione, dalla cui ultimazione della costruzione sono già trascorsi anni 5, senza manifesta imposizione per imponibilità IVA, Art. 10 D.P.R. 633/1972 – comma 8-bis, Vendita immobiliare non soggetta ad IVA.*

² Vedi Allegato 8.2

-0-0-0-0-0-0-

La **STIMA** del valore del bene viene svolta con riferimento alle superfici commerciali.

La **superficie commerciale^(**)** parametrata del bene, costituito da:

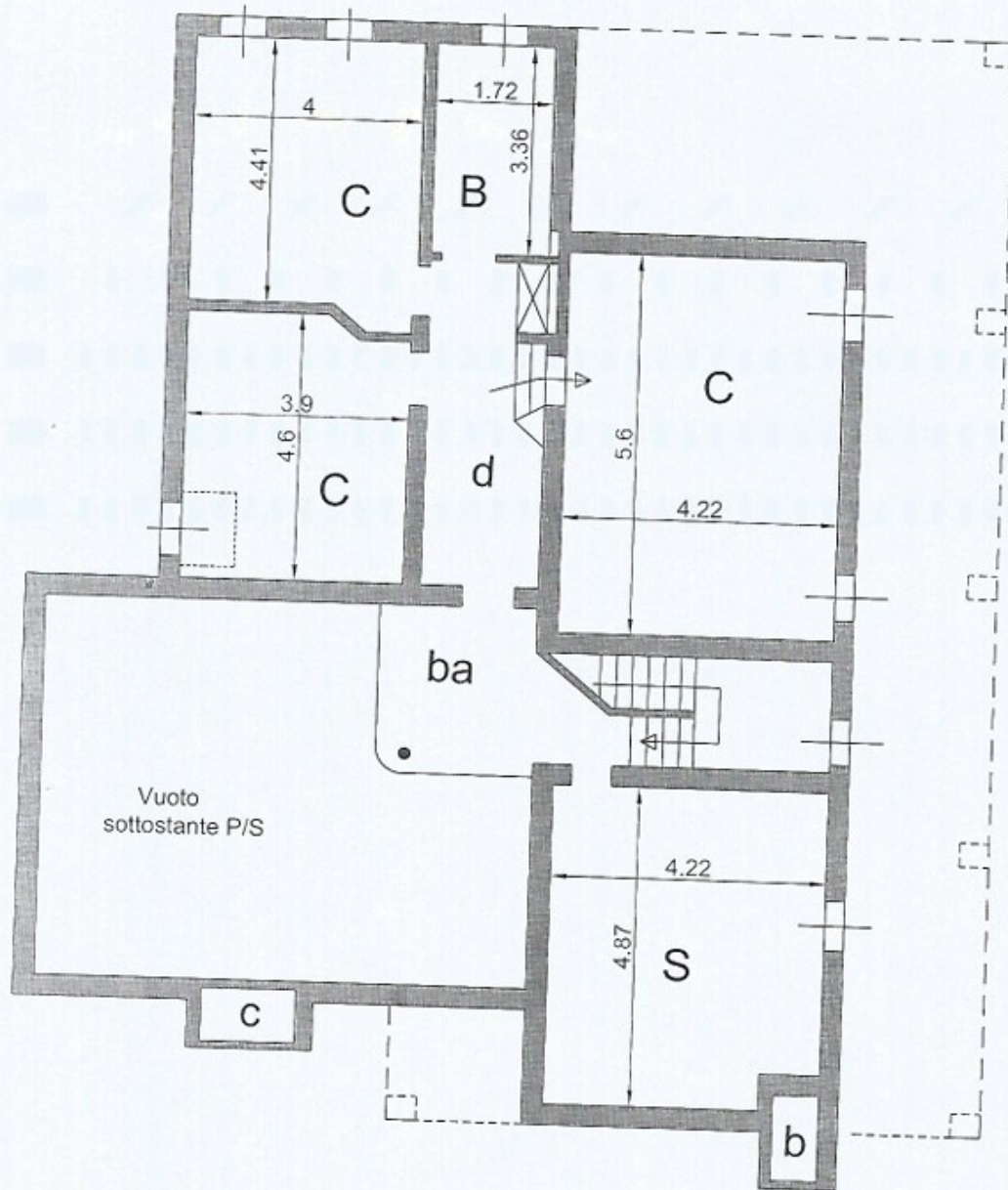
- VILLINO di Residenza (Sub 2) – Piano Terra e Primo risulta essere, come da rilievo dimensionale di seguito riportato, di complessivi mq. **257.63**:
considerata l'intera superficie utile lorda SU dei locali principali + il 40% e 20% della superficie dei porticati coperti e + l'area cortiliva esclusiva, valutata al 2% della SU totale.
Mentre per quel riguarda il locale Autorimessa di Piano Terra, la stima verrà considerata non con riferimento alla superficie commerciale ma con valutazione a Corpo.

()** La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% e i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è riferita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità e usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq. (20% per la parte eccedente i 10 mq.)
- 30% di balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq. (15% per la parte eccedente i 10 mq.)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- L'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte (oppure indicativamente quantificata in percentuale variabile dal 2% al 5% in ragione della relativa estensione)
- L'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- Le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo (o indicativamente quantificati in percentuale in casi particolari)



PIANO PRIMO



- Legenda:
- ba - ballatoio/soppalco
 - C - camera letto
 - B - Bagno
 - S - sottotetto/locale caldaia
 - c - Camino
 - b - Barbecue
 - d - disimpegno

5. LOTTO DI VENDITA

In virtù delle caratteristiche di contesto urbano, tipologia, destinazione d'uso ed ubicazione dell'immobile in oggetto, il bene è da considerarsi non utilmente divisibile nell'interesse della procedura esecutiva. Il bene è da considerarsi, dal punto di vista economico di mercato, utile se considerato nella sua univocità, per fatto di vocazione e per sua specificità d'uso.

Pertanto si giudica la vendita adeguata in un unico lotto, inerente la piena proprietà di Villino Residenziale.

5.1.1 LOTTO UNICO: DATI CATASTALI (Beni censiti a Catasto Fabbricati)

Intestati: 1,

Sig. ----- Proprietà: 1/1

Tipologia del Bene	Ubicazione	Dati Catastali – Catasto Fabbricati – Comune di FINALE Emilia								
		Z.C.	Foglio	Mapp.	Sub.	Ctg. (*)	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €
Villino	V. Ampère 9 Piano T-1		54	357	2	A/7	3	8,5 vani	241 mq escluse aree scoperte	877,98
Rimessa	V. Ampère 9 Piano T		54	357	3	C/6	4	37 mq	241 **mq 44 mq	93,63

5.1.2 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di FINALE Emilia (MO), Via M. Ampère 9, piena ed intera proprietà di un Villino Residenziale Piano T-1, di superficie commerciale mq. 257,63.

Il Villino comprende 2 unità immobiliari, a destinazione residenziale, costruito in epoca anni 1995/1998, in buon stato manutentivo e di conservazione.

Area cortiliva esclusiva, impianti tecnologici funzionanti.

Residenza attualmente occupata dal Proprietario, ovvero l' Esecutato medesimo.

5.1.3 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec⁴ in data 27/01/2026 presso il Comune di Finale Emilia, lo scrivente ha chiesto e ottenuto di prendere visione dei titoli abilitativi elencati di seguito, relativi ai beni pignorati, e precisamente:

1. Concessione originaria N. prot. 95/127, Prat. Edil. 1995/152, rilasciato -----;
2. Autorizzazione in Variante Prot. n. 98/04899 in data 17/08/1998, Prat. Edil. 1995/152/1 rilasciata a ----- in data 23/05/1998;
3. Abitabilità, agibilità, uso richiesta in data 20/11/1998 e attestata in data 07/01/1999;
4. Inizio Lavori 21/11/1995 e Fine Lavori 20/11/1998;
5. Prat. Edil. 2023/54, ctg. Eventi Calamitosi tipo prat. Contributi per Eventi Calamitosi, rilasciata a -----;
6. Progetto - Relazione Tecnica a firma Ing. ----- , Ord. Ing.ri di Bologna.

Il su-esposto al fine di determinare lo stato legittimo del bene a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico-edilizia dello stesso; la definizione dello stato legittimo (°) del bene è stato introdotto dall'art. 9-bis comma 1–bis DM 380/2001, che si riporta di seguito:

“1-bis. Lo stato legittimo dell' immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia” .

(°) STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche l'Art. 10 bis. L.R. 15/2013 (aggiunto da Art. 7 L.R. 29 Dicembre 2020, n. 14)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato da eventuali titoli successivi che hanno stabilito interventi parziali, da titoli edilizi in sanatoria,



rilasciati anche a seguito di istanze di Condono Edilizia, dalle tolleranze costruttive di cui all'Art. 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'Art. 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

- 2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimato dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire e alle comunicazioni ed asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello Unico, nell'ambito dei relativi controlli.*
- 3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*
- 4. Per gli immobili realizzati in un'epoca per la quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizia, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.....omissis...*

L'Ufficio Edilizia/Urbanistica del Comune di Finale Emilia ha fornito dati⁶ sufficientemente utili nei merito della regolarità edilizia ed urbanistica del costruito potendo, al merito, dedurre la seguente risultanza di valutazione:

_ dal confronto tra lo Stato di Fatto, desunto da sopralluogo del 05/02/2026 e meglio rappresentato in aggiornamento dal Rilievo dimensionale di cui sopra, con la planimetria Catastale e quella Comunale depositate², non si evincono palesi difformità e che, per questo, siano classificabili comunque quali "tolleranze costruttive" ai sensi dell'Art. 19 bis, L.R. 23/2004 ed Art. 34 bis DPR381/2001;

² Vedi Allegato 8.2

⁴ Vedi Allegato 8.4



5.1.4 LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'unico Costo per regolarizzazione di Documentazione sarebbe quello di aggiornamento dell'APE perché è dubitabile che l'edificio attuale sia di classe F, giusto in considerazione dei lavori di miglioria effettuati nel 2023, oltretutto se, ed in quanto, sia prossima la scadenza di validità decennale del Certificato, costo di aggiornamento dell'APE € 375.

5.1.5 LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato dal legittimo proprietario e risulta essere anche adeguatamente arredato secondo le logiche di destinazione residenziale.

5.1.6 LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

Di competenza del Custode Giudiziario, nei casi previsti, come risultante dall'incarico conferito dall'Ill. Sig. Giudice dell'Esecuzione.

5.1.7 LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto di Compravendita da -----, Atto del 28/11/2024 Repertorio n. 2741 Compravendita- Pubblico Ufficiale BACCARI FEDERICA Sede MIRANDOLA (MO)
- Non risultano domande giudiziali trascritte;
- Risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, come dianzi detto;
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sul bene in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli previste nell'atto di pignoramento e successive visure ipotecarie di integrazione, così descritte:

- IPOTECA volontaria iscritta a Modena in data 09/12/2024 ai n.ri 35908/5918, a favore Bper Banca spa, con sede in Modena, del valore di euro 360.000,00, a garanzia di un mutuo fondiario di originari euro 200.000,00 concesso dall'Istituto a-----, della durata di anni 20;
- IPOTECA giudiziale trascritta a Modena in data 27.02.2025 ai n.ri 5438/1006, a favore del Creditore Procedente -----, del valore di euro 30.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 05.12.2024, n. 3405/2024.



5.1.8 LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il Villino di Residenza è unifamiliare, singolo ed indipendente, pertanto non esistono amministrazioni condominiali; pertanto non esiste riferimento a spese annue di gestione e manutenzione ordinaria.

5.1.9 LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

Lo scrivente ha ritenuto di chiedere verifica presso l'Agenda delle Entrate. E' emerso la corretta Trascrizione del Pignoramento presso l'Ufficio Provinciale di Modena in data 14/05/2025.

5.1.10 LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

Per quanto è stato possibile verificare, non sussistono diritti di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storici-artistici, né sia da intendersi che il bene pignorato sia oggetto di procedura espropriativa per causa di pubblica utilità, né gravato da censo, livello o uso civico.

5.1.11 LOTTO UNICO: DERIVATIVO STORICO DEL BENE

- Il bene perviene in possesso agli Esecutati per Compravendita da -----, Atto del 28/11/2024 Repertorio n. 2741 Compravendita- Pubblico Ufficiale BACCARI FEDERICA Sede MIRANDOLA (MO);
- Trascrizione⁵ del Verbale di pignoramento n.ri 14245/10410 del 14.05.2025, a favore di -----, a seguito di atto di pignoramento emesso dal Tribunale di Modena n. 3438/2025 del 30.04.2025;
- Verificata la continuità delle Trascrizioni nel ventennio anteriore alla Trascrizione del Pignoramento, da Certificato Ipotecario⁶ Notaio PERSEO Domenica, V. Focherini 15 Mirandola (MO).

⁵ Vedi Allegato 8.5

⁶ Vedi Allegato 8.6

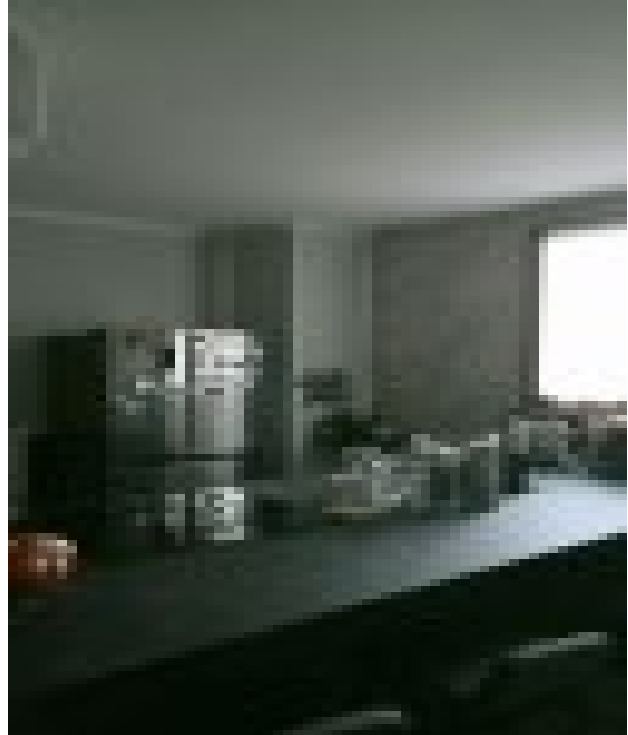


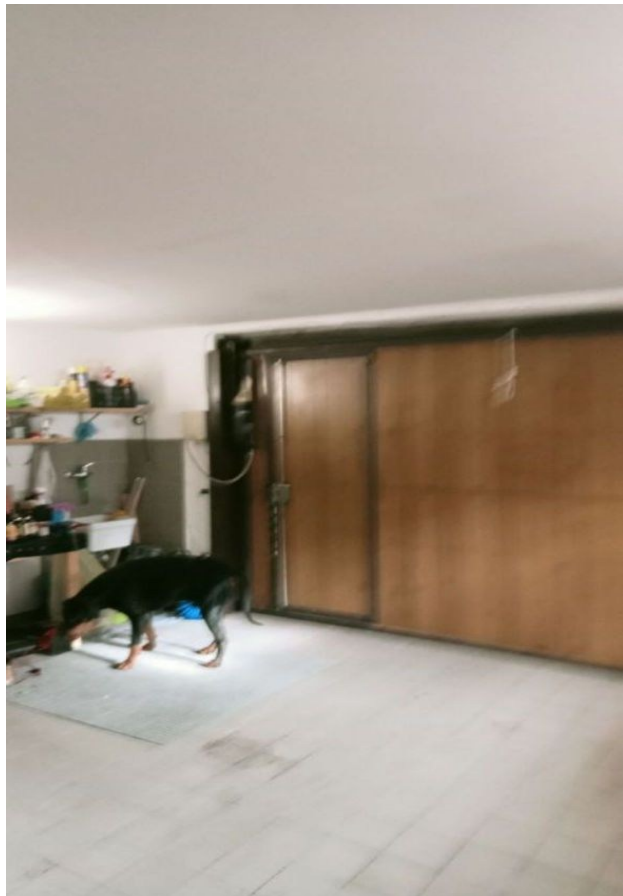
5.1.12 LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE DEL BENE

DI ESTERNO Residenza Villino: Riprese laterali da V. Ampère



DI INTERNO Residenza Villino, nell'ordine: Ingresso/soggiorno – cucina - bagno PT - letto 1°P
- bagno 1°P - letto 1°P - Soppalco/ballatoio - Autorimessa





5.1.13 LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una *valutazione estimativa ai sensi dell' art. 569 c.p.c.*, volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato, nelle condizioni in cui si trova; tale valore è definito dagli Standards Internazionali di Valutazione come *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* .

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli, applicando le metodologie descritte nei successivi paragrafi; al valore di mercato così ottenuto **viene applicato un abbattimento forfettario anche pari al 10% in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene,** nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile l'immobile all'Acquirente. Vengono detratti ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente se, ed in quanto, esistenti.

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

I concetti estimativi adottati tengono conto di principali caratteristiche dell'immobile descritto nei paragrafi precedenti quali epoca costruttiva, tipologia e caratteristiche strutturali, stato di conservazione e manutenzione, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipologia e completezza delle finiture e degli impianti tecnici civili; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; ubicazione, distanza dal centro città, dotazione dei servizi primari e secondari. Si considerano inoltre tutti gli ulteriori elementi che possono influenzare i valori ricercati.

Tali caratteristiche vanno poi inquadrare all'interno del contesto macroeconomico attuale, sia esso generale che locale, di zona, laddove è da considerarsi non particolarmente favorevole.

Nello specifico contesto provinciale la realizzazione dell'immobile, datata agli ultimi anni del secolo scorso, era caratterizzata da crescite secondo logiche di pianificazioni urbanistiche fortemente espansive, fino a tutto il primo decennio del 2000. Il



comparto immobiliare ha poi vissuto una crisi di elevate dimensioni protrattasi fino al 2016, arrivando ad una sostanziale stagnazione presumibilmente dovuta al raggiungimento dei massimi livelli di ribasso; dalla seconda metà del 2017 si sono osservati timidi segnali di ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, consolidatasi nell'anno 2019, anche in ragione di una maggior disponibilità al credito da parte degli istituti bancari, registrando significativi recuperi dei prezzi di vendita, anche dell'ordine del 10/15%.

La pianificazione urbanistica mostra ad oggi una situazione di mercato caratterizzata da discrete iniziative immobiliari di nuova costruzione, in abbandono a logiche di espansione quanto invero incardinata su criteri di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. Il settore edilizio risulta così particolarmente attivo per interventi di recupero e riqualificazione degli immobili, fortemente incentivati dalle non indifferenti **agevolazioni** fiscali esistenti per interventi di efficientamento energetico, adeguamento e/o miglioramento sismico e ristrutturazione edilizia. Il clima di incertezza che gravita su scala nazionale, europea e mondiale, frutto di instabilità di natura geopolitica per eventi bellici cogenti su scala mondiale diffida il mercato da investimenti immobiliari con conseguenti ripercussioni economiche che lasciano forti interrogativi per gli sviluppi del comparto edilizio, specie nel medio-lungo periodo. L'incertezza condiziona l'economia che ne risente, con prospettiva di tiepida crescita, anche in considerazione delle drastiche riduzioni delle **agevolazioni** previste dal Governo per l'anno in corso e per i successivi, già introdotte dalla Finanziaria dello scorso anno 2025, e protrate per l'anno corrente.

HIGHEST AND BEST USE (HBU):

Ai fini estimativi occorre necessariamente individuare il c.d. "Highest and Best Use" (HBU) del bene, ossia ciò che il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definisce come il più conveniente e miglior uso degli immobili.

L'HBU è l'uso che presenta il valor massimo tra il valore mercato dell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettabili per lo stesso immobile; in sostanza, l'HBU indica la destinazione d'uso maggiormente redditizia.

Tale destinazione non può essere che quella attuale di Residenza, ovvero il Villino, per sua univocità e compostezza, caratteristiche specifiche e per questo vincolanti, difficilmente si potrà considerare per una sua possibile diversa destinazione d'uso, a seguito di trasformazione alternativa, peraltro troppo onerose, talché siano possibilmente valutabili diversi valori di mercato del bene.

Quindi, nel caso in esame, si ritiene che il valore secondo l'attuale destinazione d'uso (*MVEU, market value for the existing use*) corrisponda all'HBU dell'immobile, che



pertanto verrà valutato per lo stato di fatto descritto nella presente perizia e per la destinazione d'uso di "Villino residenziale" autorizzata, commercialmente la più conveniente al momento.

VALORE UNICO DEL LOTTO

La valutazione del bene viene determinata con metodo comparativo monoparametrico (*ossia quel procedimento di stima del valore di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima ed il parametro prescelto c.d. "Superficie Commerciale"*) sulla base del confronto con valori medi di mercato che è stato possibile reperire per beni simili per vetustà, tipologia e caratteristiche, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono state integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche.

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è così determinato il **valore mercantile per metro quadro** di **1.050 €** (*Euomille zero cinquanta*).

Si procede pertanto alla stima nel seguente modo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie calpestabile</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore totale</i>
Villino Residenziale	mq. 206,74	1,246	mq. 257,63	€ 1.050	€ 270511
Totale Valore commerciale				€	270.500

Mentre va considerato a parte, con stima a Corpo, il valore del Vano Autorimessa.

RIEPILOGO VALORE COMMERCIALE		
<i>Descrizione</i>		<i>Valore totale</i>
VILLINO Residenziale		€ 270.500
Autorimessa P.T.	Valutazione a corpo	€ 12.000
Valore commerciale Lotto UNICO		€ 282.500



CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima-detrazioni		
- Abbattimento 5% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti		- € 14.125
- Per aggiornamento APE		- € 375
	Totale Valore Base d'Asta Lotto UNICO	€ 268.000

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, posti sul libero mercato; come già detto, al valore intero del bene è stato applicato un **abbattimento forfettario pari al 5%** in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli immobili all'Acquirente; la valutazione è riferita alla superficie commerciale calcolata.

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 268.000,00
(Euroduecentosessantottomila/00)

In applicazione del comma 2 dell'Art. 571 c.p.c., si determina:

Valore Minimo dell'offerta: € 201.000,00
(Euroduecentounmila/00)

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie, anche se non espressamente quantificati.

Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed espone nella presente relazione, il valore finale dell'immobile è sempre da intendersi a corpo e non a misura.



5.1.14 LOTTO UNICO: IMPIANTI TECNOLOGI E CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli impianti tecnologici descritti nei precedenti paragrafi sono a Norma, è stato possibile reperire, corso accesso agli atti c/o Comune di Finale Emilia dal sottoscritto durante la Visita del 13/02/2026, certificazioni ai sensi della L 46/90 e DM 37/2008; si è presa visione dell'Attestato di Prestazione Energetica APE, direttamente dall'Esecutato in occasione del sopraluogo del 05/02/2026, ponendo le osservazioni di cui sopra ai fini di possibile adeguamento/aggiornamento del Certificato.

6. STATO CIVILE DEL DEBITORE

L'esperto estimatore ha provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell'Esecutato presso il Comune di Finale Emilia, in data 12 /02/2026, da cui si riscontra che -----, è di STATO CIVILE Divorziato.

-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

7. NOTE

- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrativa, catastale, opere di ripristino, etc., qualora esistenti, sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Acquirente aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia (ex art. 2922 C.C).
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un libero giudizio professionale del tecnico redattore, pertanto non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale dell'immobile è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto di imposte e tasse.
- L'esperto estimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto estimatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto stimato.



- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che l'immobile sia libero da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al par. 5.1.7.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

8. ALL. A)

Piena ed intera proprietà di un Villino residenziale, completamente indipendente, ubicato in Massa Finalese, fraz. di FINALE EMILIA (MO), V. M. Ampère n. 9, Piano T-1°, composto da Ingresso/porticati-barbecue, Soggiorno, Cucina, Soppalco/disimpegno, 2 Camere Letto, 2 Bagni, Sottotetto/locale caldaia e Autorimessa, con annessa area cortiliva esclusiva, parte pavimentata e parte a verde.

Confina su 3 lati con aree cortilive di simile insediamento residenziale e in esterno con la Via Ampère. E' riportato nel C.F. del Comune di Finale Emilia al fg. 54, mapp. 357, sub. 2 e 3; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, vi è Concessione originaria N. prot. 95/127, Prat. Edil. 1995/152 e Abitabilità, Agibilità, uso-richiesta in data 20/11/1998 e attestata in data 07/01/1999, cui è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi

PREZZO BASE € 268.000,00
(Euroduecentosessantottomila/00)

-0-0-0-0-0-0-

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, espletando l'incarico ricevuto in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti, rimango a disposizione per ogni spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Formigine (MO), li 27/04/2026

L'Esperto Estimatore

Dott. Ing. Benso IORI

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



8. ALLEGATI

All. **8.1**



MODULARIO F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FINALE-EMILIA** via **M. AMPERE** civ. **9**

PIANTA PIANO TERRA

PIANTA PRIMO PIANO

ORIENTAMENTO

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1: 2000

SCALA DI I: 2000

Chiuso del Fabbricati - Situazione al 30/12/2025 - Comune di FINALE EMILIA (D5989) - < Foglio 54 - Particella 357 - Subalterno 2 >
VIA ANDRE' MARIE AMPERE n. 9 Piano 1°

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **DOTT. ING. BONORA ROBERTO**
Dr. Ing. ROBERTO BONORA
Cedolare del 2025
n. 5048

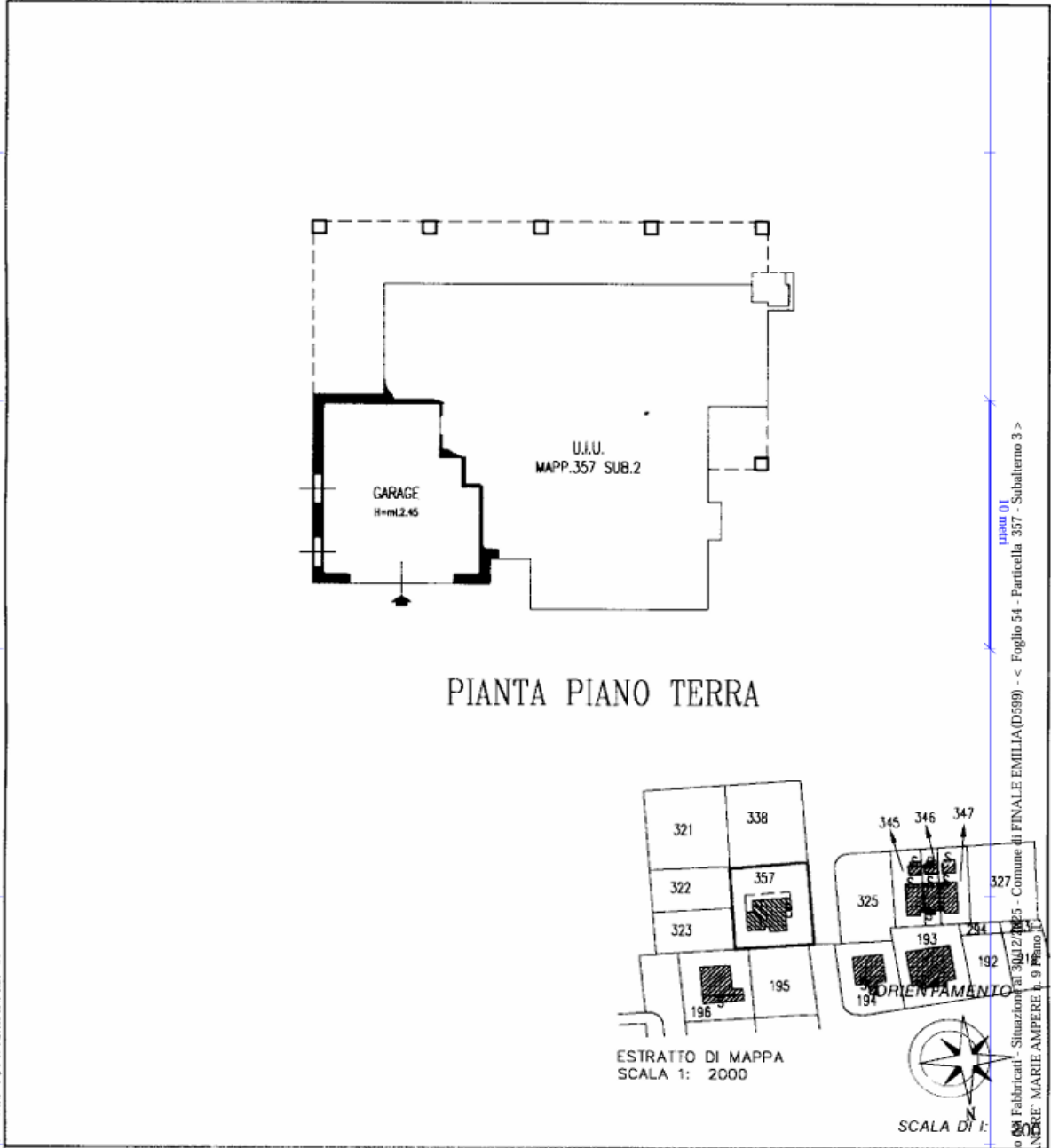
Ultima planimetria in atti
Identificativi catastali
Data presentazione: 25/06/1998 - Data: 30/12/2025 - n. T82045
Data di acquisizione: 22/06/98

RISERVATO ALL'UFFICIO

3835-98



Planimetria di u.i.u. in Comune di **FINALE-EMILIA** via **M.AMPERE** civ. **9**



Mano di
Caso Fabbricati - Situazione al 30/12/2005 - Comune di FINALE EMILIA (DS99) - < Foglio 54 - Particella 357 - Subalterno 3 >
VIA ANGELO MARIE AMPERE n. 9 Piano I

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Pianta planimetria in atti

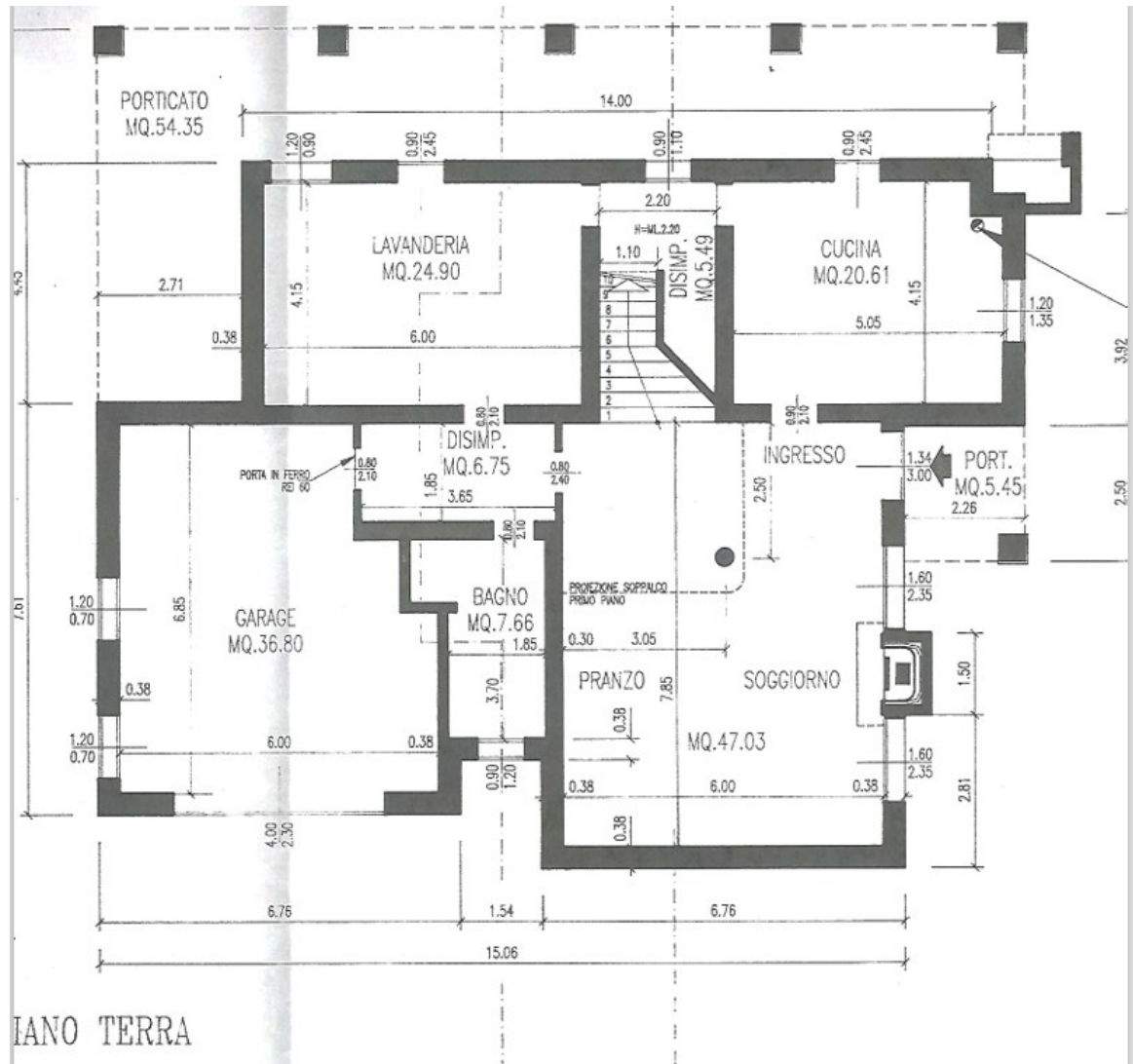
Compiuta dal **DOTT. ING. BONORA ROBERTO**
Dr. Ing. ROBERTO BONORA
C.A.G. n. 5048
C.A.G. n. 5048
data 22/06/98 Firma *Roberto Bonora*
n. 5048

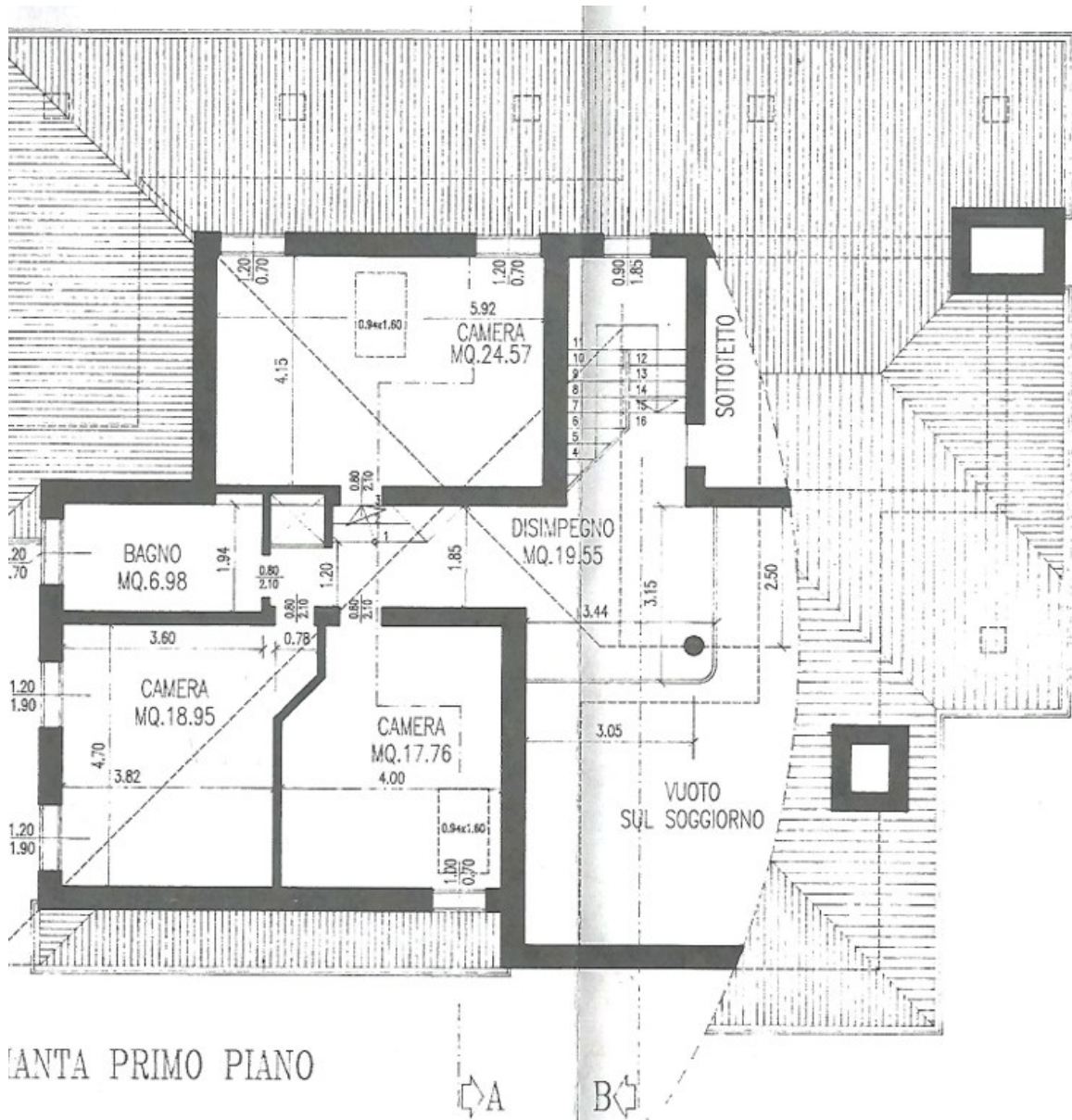
RISERVATO ALL'UFFICIO
3835/50

Identificativo catastale: 54
Data: 30/12/2005
Formato di acquisizione: A4
n. 357 sub. 3

Estratto planimetria del Villino da Concessione Comunale

Originaria n° 95/127 e in Variante n° 98/04899





Pianta PRIMO PIANO

All. 8.3

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. CARLO CICCARELLI

Vis. tel.



Scala originale: 1:2000
13-Ges-2026 15-22-12
Dimensione cornice: 594.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T243052/2026

Comune: (MO) FINALE EMILIA
Foglio: 54

I Particella: 357



COMUNE DI FINALE EMILIA (c_d599) - Codice AOO: AB8F768 - Reg. nr.0002116/2026 del 29/01/2026

**CITTÀ DI FINALE EMILIA**

Provincia di Modena

Area Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente

Email: urbanistica@comune.finale.mo.it

Prot. 2026/0002116

Finale Emilia, lì 29/01/2026

Spett.le

IORI BENSObenso.iori@ingpec.eu

Oggetto: RICHIESTA ACCESSO ATTI n. 2026/32.

Richiedente: Iori Benso

Ubicazione: Via Ampere, 9

Riferimenti catastali (foglio/mappale/sub): 54/357/2, 54/357/3

Con la presente, in merito alla richiesta protocollo in data 27/01/2026 n. 1926, si allega, in calce alla presente, l'elenco delle pratiche estrapolate dall'archivio informatico utilizzando per la ricerca i dati forniti.

Sulla base dell'elenco delle pratiche allegato alla presente, si richiede di indicare con precisione l'identificativo delle pratiche (Prat. N. ___ / ___) che si intendono visionare, al fine di poter procedere al loro ritiro, da parte nostra, dagli archivi comunali.

Si informa che, a seguito degli eventi sismici dell'anno 2012, l'archivio delle pratiche edilizie non è stato ancora completamente riordinato e **non è pertanto possibile visionare** alcune pratiche di condono, art. 26 L. 47/85 e autorizzazione edilizia fino all'anno 1999.

Si allega, inoltre, il tariffario relativo alle spese di ricerca e visura al cui costo andrà a sommarsi il costo delle eventuali fotocopie.

Per avere copia o visionare le pratiche occorre:

- se la pratica è antecedente al 1975 compreso o è un condono, rivolgersi all'archivio storico (V.le Rinascita - Capoluogo) contattando la Biblioteca telefonicamente al n. 0535788331 o tramite mail al seguente indirizzo: biblioteca@comune.finale.mo.it.

- per le pratiche dal 1976 in poi, concordare con lo scrivente ufficio il giorno (che deve essere solo uno di quelli di apertura al pubblico).

Distintamente.

1



Comune di Finale Emilia – 41034– Sede Municipale: Via Monte Grappa, 6
Tel: 0535 788111 - Fax: 0535 788130 C.F. e P.IVA 00226970366
p.e.c. comunefinale@cert.comune.finale.mo.it - www.comune.finale.mo.it



CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

**Il Responsabile dell'Area
Pianificazione Urbanistica ed Edilizia
Privata**

Arch. Martina Querzoli

*Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo e la
firma autografa*

com.esito ricerca prat.

La presente copia, composta di n. 3 pagine è conforme all'originale firmato digitalmente.

Data _____ Firma _____

RICERCA PER FOGLIO/MAPPALE – INDIRIZZO - PRECEDENTI PROPRIETARI

Prat. Edil.: 1995/152 categoria CONC./PERMESSI di COSTRUIRE tipo pratica CONCESSIONE

oggetto: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO CIVILE ABITAZIONE.

ubicazione lavori: Via Ampere A.M., 9

dati catastali (foglio/mappale/sub): 54/357/0

istanza Prot. data: 02/10/1995 n.: 95/11359

conc./Pdc in data: n.: (ritiro 13/11/1995 95/127)

inizio lavori: 21/11/1995, termine lavori: 20/11/1998, agibilità 07/01/1999 , ,

Prat. Edil.: 1995/152/1 categoria CONC./PERMESSI di COSTRUIRE tipo pratica VARIANTE

principale intestatario FRAU ROBERTO

oggetto: VARIANTE NELLA COSTRUZIONE DI UNA CIVILE ABITAZIONE CONSISTENTE IN PICCOLE MODIFICHE INTERNE ED AI PROSPETTI. MODIFICHE ALLA RECINZIONE, AGLI ACCESSI CARRABILI E PEDONALI ED AGLI ELEMENTI DI FINITURA.

ubicazione lavori: Via Ampere A.M., 9

dati catastali (foglio/mappale/sub): 54/357/0

istanza Prot. data: 23/05/1998 n.: 98/04899

conc./Pdc in data: n.: (ritiro)

inizio lavori: , termine lavori: , agibilità , ,

2



Comune di Finale Emilia – 41034– Sede Municipale: Via Monte Grappa, 6
Tel: 0535 788111 - Fax: 0535 788130 C.F. e P.IVA 00226970366
p.e.c. comunefinale@cert.comune.finale.mo.it - www.comune.finale.mo.it



CITTÀ DI FINALE EMILIA

Provincia di Modena

Prat. Edil.: 2023/54 categoria EVENTI CALAMITOSI tipo pratica CONTRIBUTI PER EVENTI CALAMITOSI

oggetto: EVENTI CALAMITOSI DAL 22 AL 27 LUGLIO 2023 - DELIBERA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI DEL 28/08/2023 (G.U.R.I. N. 210 DEL 08/09/2023) RICHIESTA CONTRIBUTI PREVISTO DALL'ART. 4, COMMA 3, LETTERA A), DELL'O.C.D.P.C. N. 1022

ubicazione lavori: Via Ampere A.M., 9

dati catastali (foglio/mappale/sub): 54/357/2

istanza Prot. data: 11/12/2023 n.: 29244

conc./Pdc in data: n.: (ritiro)

inizio lavori: , termine lavori: , agibilità , ,





Direzione Provinciale di MODENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 14245
Registro particolare n. 10410
Presentazione n. 4 del 14/05/2025

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 294,00	Imposta di bollo	€ 59,00
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 13108
Protocollo di richiesta MO 44606/1 del 2025

Il Conservatore
Gerente GRANUZZO CRISTINA

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	3438/2025
Data	30/04/2025	Codice fiscale	800 136 10367
Autorità emittente	UFFICIALE GIUDIZIARIO		
Sede	MODENA (MO)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente	AVV. STEFANIA PIGNATTI
Codice fiscale	PGN SFN 72B48 F240 A
Indirizzo	VIA GIOVANNI PICO 34 MIRANDOLA (MO)

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1				
Comune	D599 - FINALE EMILIA (MO)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio	54	Particella	357
				Subalterno	2



All. **8.6**



*_*_*_*_*_*

