

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa GIULIA LUCCHI**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 05/2025**

Promosso da:

**SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC.COOP.**

(Studio Legale Giusti Associati)



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 30.10.2025 nominava lo scrivente LORENZO AURELI, architetto con studio in Montese, via Pradalara 485, Consulente Tecnico d'Ufficio per la descrizione e valutazione dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 19.11.2025 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento in via telematica. Il sottoscritto si impegnava a depositare la relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata il giorno 03.02.2025 presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, dopo aver preso i necessari contatti ed esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, dopo aver compiuto in loco i dovuti e possibili accertamenti, si espone quanto segue:

#### DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio di Modena all'articolo Reg. Part. 312 Reg. Gen. 406 del 09/01/2025, a favore:

SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. P. A., con sede in San Felice Sul Panaro (MO), c.f. 00264720368,

contro: ..... titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede: Modena (MO) del 16/12/2024 Rep. 9571/2024.

#### Catasto Fabbricati Comune di Finale Emilia (Mo)

beni intestati a:

..... piena proprietà per 1/1

#### Foglio 59

- particella **124** – categoria A/7 - classe 2 – vani 11,0
- s.c. mq 224 - p. S2 - rendita 965,77 - via per Modena 146

*La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è formalmente verificata.*



## DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato unifamiliare indipendente oggetto della presente relazione è accessibile tramite area cortiliva prospiciente il vialetto di ingresso, con accesso da via per Modena, ubicata alcune centinaia di metri prima dell'ingresso nella località di Massa Finalese.

L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Al piano terra sono presenti due portici con copertura sorretta da pilastri in cemento armato. Da uno dei portici si accede all'ingresso principale dell'abitazione, ove è collocato il vano scala di collegamento verticale ai piani superiori. Dal medesimo ingresso si accede a un ampio locale soggiorno-pranzo e al disimpegno della zona giorno, che distribuisce i seguenti ambienti: cucina, bagno e vano tecnico/lavanderia.

Al piano primo un disimpegno della zona notte consente l'accesso a quattro camere da letto e a un bagno; proseguendo tramite il vano scala si accede al piano sottotetto, nel quale sono presenti quattro vani ad uso soffitta, aventi altezza media interna inferiore a m 1,70.

Nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che i lavori di ristrutturazione risultano interrotti nella fase di posa degli strati isolanti e degli impianti tecnologici. L'immobile si presenta pertanto in stato di cantiere non ultimato, rendendosi necessario il completamento delle opere edili e impiantistiche ai fini della funzionalità e dell'eventuale ottenimento dell'agibilità.

## STATO DI POSSESSO E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare risulta attualmente libera da persone e cose.

## PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giorgio Castiglioni nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

- Al signor ....., sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta per cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero Notaio ..... del 25/11/2019 Rep. 284820/49610, trascritto a Modena



- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 25709 Reg. Gen.\_37424 del 16/12/2019, dalla signora ....., nata a Modena (MO) il 10/08/1976, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

- Ai signori ....., e ....., sopra generalizzati, in regime di comunione legale, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà della predetta unità immobiliare, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio .... del 29/07/2013 Rep. 84450/15111, trascritto a Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 11215 Reg. Gen. 17349 del 07/08/2013, dalla signora ....., titolare della piena proprietà.

- Alla signora V....., sopra generalizzata, la quota di piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato oggetto della presente certificazione, all'epoca distinto al Catasto Terreni al foglio 59 mappali 124 e 216, era pervenuta da ultimo per atto di divisione a ministero Notaio ..... del 16/03/2005 Rep. 231491/20339, trascritto a Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 4830 Reg. Gen. 8020 del 16/03/2005, condividenti: ....., sopra generalizzata e ....., titolari della quota 1/2 ciascuna di piena proprietà.

- Alle signore ....., e ....., sopra generalizzate, la quota di 1/2 ciascuna di piena proprietà del predetto terreno all'epoca distinto al Catasto Terreni al foglio 59 mappali 124 e 125 era pervenuta per successione in morte del signor ....., titolare della piena proprietà, e deceduto il 14/05/2001, Den. n. 91 Vol. 66, trascritta a Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 15464 Reg. Gen. 23937 del 14/08/2003, eredi le figlie, il coniuge ..... ha rinunciato all'eredità con atto presso Cancellaria di Modena del 05/06/2001.

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giorgio Castiglioni nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del



Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 312 Reg. Gen. 406 del 09/01/2025, a favore: SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. P. A. con sede in San Felice Sul Panaro (MO), Codice Fiscale: 00264720368, contro: ....., titolare della piena proprietà  
Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario sede Modena (MO) del 16/12/2024 Rep. 9571/2024 Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare.

-Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 2205 Reg. Gen. 15000 del 23/05/2024, per la somma di Euro 35.500,00 a garanzia Euro 19.621,05 a favore: SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. P. A. con sede in San Felice Sul Panaro (MO), Codice Fiscale: 00264720368, che elegge domicilio presso Avv. Giorgio Giusti, C.so Canalgrande 90/A Modena; contro: ....., titolare della piena proprietà.  
Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale sede Modena (MO) del 15/09/2023 rep. 2099/2023. Grava la piena proprietà dell'unità immobiliare.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 2462 Reg. Gen. 17350 del 07/08/2013, per la somma di Euro 306.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 170.000,00 da restituire in anni 20 a favore: BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Modena (MO), Codice Fiscale: 01153230360, che elegge domicilio in Modena, presso la sua sede legale; contro: .... titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, ....., titolare della quota di 1/2 di piena proprietà,  
Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio FUSCO GIULIANO del 29/07/2013 Rep. 84451/15112. Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare.



## VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Finale Emilia (MO) risulta che il fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato a partire dagli anni '70 del secolo scorso e successivamente riquilificato in seguito a percorso progettuale di cui si è rintracciata la documentazione:

- Concessione Edilizia n. 1977/23
- Agibilità in data 14.06.1983
- Ordinanza Sindacale di Inagibilità n.107 del 27.03.2013
- SCIA in Sanatoria n. 2013/64 del 26.07.2013 (art. 17 L.R. 23/2004)  
pratica sospesa in attesa di integrazioni in data 24.03.2014
- C.I.L. Terremoto n. 2013/128 del 14.08.2013 (art. 5 L. 73/2010)
- richiesta di documentazione integrativa in data 25.03 2014

*Entrambe le pratiche edilizie, non essendo state presentate le integrazioni richieste nei termini previsti, risultano sospese e hanno pertanto perso validità.*

*Nel corso del sopralluogo è stato possibile riscontrare che i lavori di ristrutturazione dell'immobile sono stati interrotti durante la fase di posa degli impianti tecnologici. Si rende necessario procedere alla presentazione di una nuova SCIA in sanatoria, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate rispetto alla concessione edilizia del 1977. Si precisa che gli elaborati grafici relativi alla CL presentata a seguito degli eventi sismici del 2013 risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato attuale dei luoghi tranne che per un'apertura non graficizzata tra ingresso e disimpegno giorno.*

*Sarà inoltre necessario completare i lavori di ristrutturazione del fabbricato, nel rispetto della normativa vigente.*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Il sig. .... è proprietaria per la quota di un mezzo (1/1) di un fabbricato civile unifamiliare ad uso abitazione ubicato nel comune di Finale Emilia, via Per Modena 146.

In particolare l'unità immobiliare è così composta:



al piano terreno da giardino di pertinenza, portico di ingresso all'abitazione, ingresso, bagno, lavanderia/centrale tecnica, cucina, soggiorno ed altro portico su soggiorno: al piano primo da disimpegno notte, quattro (4) camere da letto, un bagno ed un balcone; al piano sottotetto da un disimpegno e tre (3) vani soffitta.

<b>Descrizione superficie</b>	<b>mq</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>mq commerciali</b>
<b>S1</b> Superficie principale (SEL)	182,00	1,00	182,00
Superficie secondaria Portico (SEL) _ <b>S2</b>	50,20	35% fino a 25 mq il resto al 10%	11,25
Superficie secondaria Lavanderia (SEL) _ <b>S3</b>	18,20	0,50	9,10
Superficie secondaria Balcone (SEL) _ <b>S4</b>	4,20	0,25	1,05
Superficie secondaria Soffitta (SEL) _ <b>S4</b>	100	0,20	20,00
<b>Superfici</b>	<b>354,60</b>		<b>223,40</b>

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 354,60**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 223,40**

#### VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetico-comparativa o metodo del **confronto di mercato**.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi



recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, oltre alla consultazione dei valori medi Omi dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene di poter indicare il più **probabile valore a metro quadrato** dei beni in argomento, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva in euro 900,00 al metro quadrato, ciò determina un **valore complessivo dell'immobile** pari a:  $223,40 \times 950,00 =$  euro **212.230,00**

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano ADEGUAMENTI E CORREZIONI al valore dell'immobile:

- *deprezzamento per deperimento fisico*

In virtù dello stato di manutenzione e di abbandono dell'immobile dovuto all'interruzione dei lavori di ristrutturazione si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa il 40 %, da cui

$212.230,00 \times 40 \% =$  euro 84.892,00

- *oneri regolarizzazione urbanistica e catastale*

Le spese tecniche e gli oneri di regolarizzazione potranno variare anche in funzione del valore di una eventuale sanzione pecuniaria che potrebbe essere applicata dal comune di Finale Emilia. Il costo ipotizzato, spese tecniche ed onorari professionali per la richiesta di atto abilitativo e regolarizzazione catastale in sanatoria è di euro 4.500,00

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione e pertanto il più probabile **valore di mercato dell'immobile** oggetto di stima risulta pari a :

euro  $212.230,00 - 84.892,00 - 4.500,00 =$  **euro 122.000,00**



*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 intendere questo finanche teso a 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 e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, 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.*

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

Con Osservanza

Modena, 27.02.2026

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto



**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa GIULIA LUCCHI**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 05/2025**

Promosso da:

**SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC.COOP.**

(Studio Legale Giusti Associati)

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Elaborati catastali
- Elaborati grafici

