

# TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]  
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **63/2023**

Giudice Dott.ssa **Roberta Vaccaro**

Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci  
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952  
CTU del Tribunale di Modena, n.1813  
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20  
telefono: 3489050241  
email: [info@studioazero.com](mailto:info@studioazero.com)  
pec: [stefano.diacci@archiworldpec.it](mailto:stefano.diacci@archiworldpec.it)



**indice**

<b><u>LOTTO UNICO - Beni in Sassuolo (MO), via G. Pascoli n.18</u></b>	<b>2</b>
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	2
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	2
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	2
3.1. Regime Patrimoniale	3
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	3
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	3
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	4
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	4
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	4
6.1. Attuali proprietari:	4
6.2. Precedenti proprietari:	4
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	4
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	5
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	5
8.1. Destinazione urbanistica	9
8.2. Caratteristiche descrittive	10
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	11
9.1. Criterio di stima	11
9.2. Fonti d'informazione	11
9.3. Valutazione LOTTO	12
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	12
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	12
10. <u>ALLEGATI LOTTO UNICO</u>	13
<u>LOTTO UNICO - ALLEGATO A</u>	14
<u>LOTTO UNICO - ALLEGATO G</u>	15



LOTTO UNICO - Beni in Sassuolo (MO), via G. Pascoli 18

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il pignoramento a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] (MO), trascritto a Modena  
in data 28/03/2023 al nn. 6257 colpisce i seguenti beni siti in via G. Pascoli n. 18, nel comune di Sassuolo  
(MO), identificati al catasto:

**LOTTO UNICO**

- Comune di Sassuolo (MO) – Via G. Pascoli 18 (indicato il civico n. 16 nella documentazione)  
residenza. N.C.E.U. Foglio 24, Mappale 256, Subalterno 22, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5  
vani, posto ai piani S1-3-5, rendita catastale 454,48 €

**NOTE**

Nella Nota di Iscrizione al Ruolo, nella Certificazione Notarile, negli elaborati catastali e negli altri documenti allegati alla presente Esecuzione i beni in oggetto sono localizzati in Via G. Pascoli 16. Tuttavia, a seguito di sopralluogo effettuato in data 26/03/2024, si è verificato che l'accesso al palazzo ed alle proprietà avviene dall'ingresso posto in Via G. Pascoli 18.

Di tale localizzazione si trova conferma all'interno della stessa NIR, nella quale si indica in Via G. Pascoli 18 la residenza degli esecutati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Plena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, collocato al terzo piano di un immobile sito in via G. Pascoli n. 18, nel comune di Sassuolo (MO). L'unità si sviluppa interamente su un unico livello accessibile dal vano scala condominiale, ed è composta da ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto e un ampio ripostiglio. L'appartamento si estende su una superficie utile di 73,65 mq. Alla proprietà sono collegati anche una cantina posta al piano seminterrato ed accessibile dal vano scale, oltre ad un piccolo stenditoio posto al piano sottotetto.

**Caratteristiche zona:**

L'abitazione si trova in zona semicentrale, all'interno del quartiere Braida; il centro di Sassuolo (Palazzo Ducale) dista circa 1,5 km mentre la Stazione FS dista all'incirca 350 m.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Zone limitrofe a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività di commercio al dettaglio; nelle vicinanze sono presenti impianti sportivi e l'Istituto scolastico ITCG Baggi.

**3. STATO DI POSSESSO**

Lo stato di possesso dei beni posti al Foglio 24, Mappale 256, Subalterno 22 è il seguente:

[REDACTED]

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



Non risultano esservi contratti di locazione in essere in relazione a tutti i beni della presente Esecuzione, così come da comunicazione via Pec dell'Agenzia delle Entrate, ricevuta in data 02.02.2024 e a seguito allegata.

### 3.1. Regime Patrimoniale

Così come risultante dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, gli immobili oggetto di relazione sono pervenuti ai Sig. **[REDACTED]** in forza di Compravendita a rogito Dott. Vezzi Tomaso, Notaio in Modena, del 13/10/2008 rep. 47957/6969, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 16/10/2008 al n. 18938 di **[REDACTED]** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **[REDACTED]** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, **[REDACTED]** per i diritti di 1/4 di piena proprietà, **[REDACTED]** per i diritti di 4/8 di piena proprietà, **[REDACTED]** per i diritti di 3/8 di piena proprietà.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4. Altro:

Nessuno.

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Così come da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

- ipoteca volontaria n. 7534 del 16/10/2008 a favore di Unicredit Banca per la casa S.P.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto Via Tortona n. 33) **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, di cui Euro 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo della durata di 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Vezzi Tomaso, Notaio in Modena, in data 13/10/2008 rep. 47958/6970.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento immobiliare n. 6257 del 28/03/2023 a favore di **[REDACTED]** con sede in Via V. Alfieri 1 a Conegliano (TV) e contro **[REDACTED]**, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Modena, in data 18/02/2023 rep. 751.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate e modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti del 22/02/2024 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Maranello:

- *Autorizzazione Edilizia n. 112/1958 del 03.09.1958, Prot. Gen. 7717/1958 per Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;*
- *Autorizzazione di Abitabilità n. 112/1958 rilasciata in data 18.08.1959, Prot. Gen. 6900/1959;*
- *Condono Edilizio n. 2985/1986 del 30.04.1986;*
- *Autorizzazione Edilizia n. 7210/1989 del 16.05.1989, Prot. Gen. 7267/1989 per Manutenzione Straordinaria;*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 26.03.2024 si è verificato che lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato dallo Stato Legittimo, così come definito dalle pratiche edilizie di cui sopra, fatte salve le tolleranze esecutive di cui all'art. 19bis della L.R. 21.10 2004 n. 23/2004, comma I-bis e I-ter. Il bene può quindi considerarsi conforme.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato negli elaborati catastali. Si rileva una discrepanza relativa alle destinazioni d'uso descritte negli elaborati, ma questa non pregiudica categoria, classe, consistenza e rendita dell'immobile, pertanto si ritiene il bene conforme.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari:

[Redacted]

6.2. Precedenti proprietari:

[Redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate e modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti del 22/02/2024 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Maranello:



- *Autorizzazione Edilizia n. 112/1958 del 03.09.1958, Prot. Gen. 7717/1958 per Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;*
- *Autorizzazione di Abitabilità n. 112/1958 rilasciata in data 18.08.1959, Prot. Gen. 6900/1959;*
- *Condono Edilizio n. 2985/1986 del 30.04.1986;*
- *Autorizzazione Edilizia n. 7210/1989 del 16.05.1989, Prot. Gen. 7267/1989 per Manutenzione Straordinaria;*

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

7.1.1.

Nessuno

## 8. DESCRIZIONE BENE

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento, collocato al terzo piano di un immobile sito in via G. Pascoli n. 18, nel comune di Sassuolo (MO), una cantina posta al piano seminterrato ed accessibile dal vano scale, piccolo stenditoio posto al piano sottotetto. La palazzina, terminata nel 1959, si sviluppa per cinque piani fuori terra, oltre ad un sottotetto; il disegno dei prospetti è caratterizzato da un rivestimento in klinker facciavista alternato a porzioni intonacate.

L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello accessibile dal vano scala condominiale, ed è composta da ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto e un ampio ripostiglio. L'appartamento si estende su una superficie utile di 73,65 mq. La cucina presenta rivestimenti ceramici su due lati, così come il servizio igienico, nel quale sono presenti water, bidet, lavabo, vasca da bagno e attacco per la lavatrice. Le pavimentazioni sono di tipo ceramico, con finiture variabili. I battiscopa sono in legno. Le porte interne sono in legno, del tipo a battente. In legno sono anche gli infissi esterni, con sistema di oscuramento costituito da tapparelle a ribalta. Il sistema di riscaldamento è autonomo con termosifoni; è presente una stufa elettrica posta in cucina/ soggiorno. La caldaia è collocata nello stenditoio al piano superiore. Le pareti sono tutte intonacate.

Nello stenditoio al piano sottotetto è collocata la caldaia. Il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche, mentre le pareti ed il solaio sono al grezzo, senza intonaco. Il locale è presente un piccolo lucernario in legno. La porta di accesso è una struttura di legno assemblato, a battente e provvista di serratura.

La cantina al piano seminterrato, accessibile dal vano scale comune, presenta una pavimentazione ceramica ed è intonacata sui quattro lati e sul soffitto. La porta di ingresso è in legno.

La proprietà risulta in condizioni mediocri. Tutti gli ambienti sono dotati di finiture di medio-basso livello.

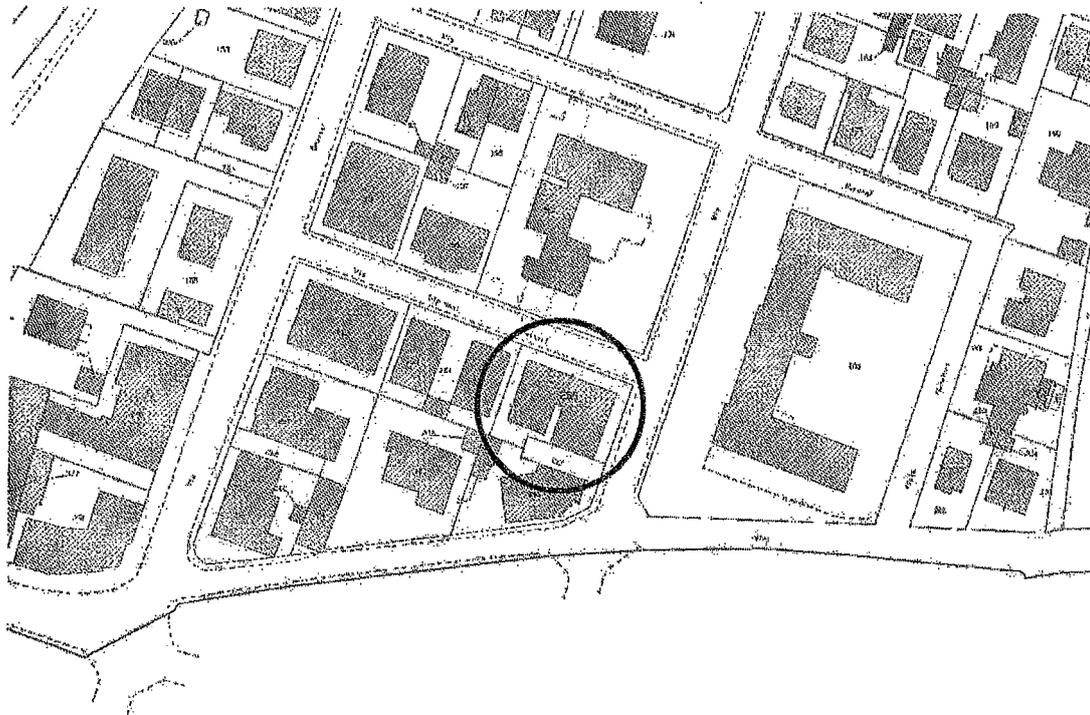
Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



Elaborati planimetrici del bene:

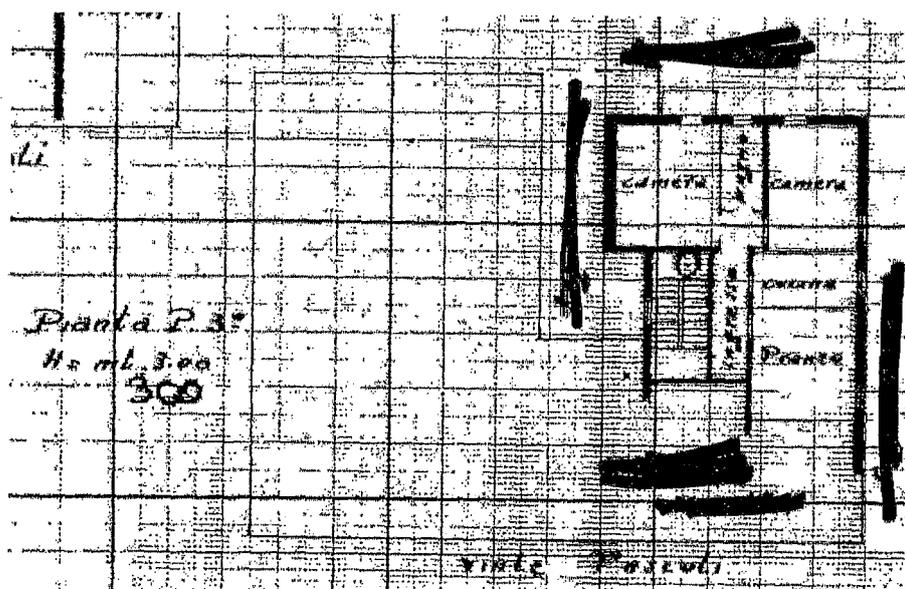
ELABORATI CATASTALI

Estratto di Mappa Foglio 24, Mappale 256



Planimetrie Catastali Foglio 24, Mappale 256, Subalterno 22

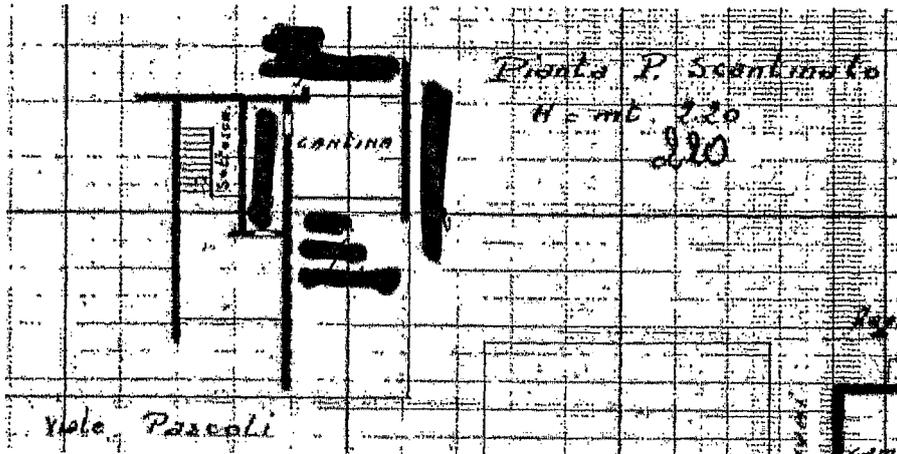
Planta Piano Terzo



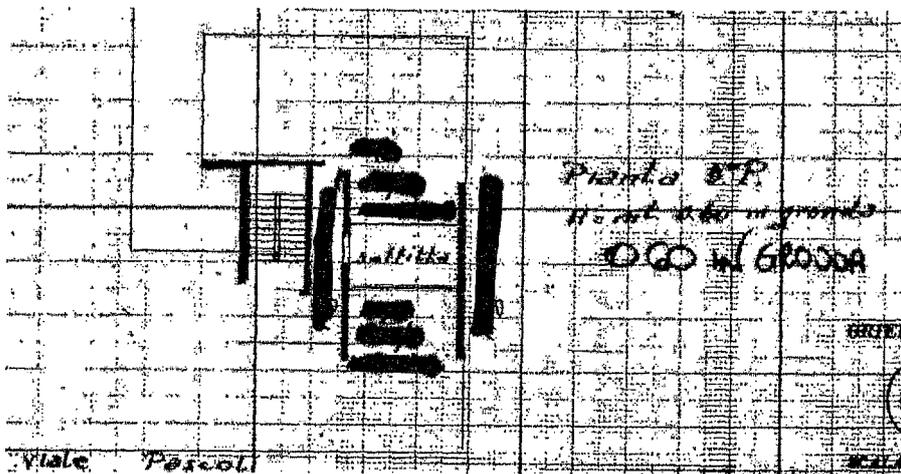
Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



Pianta Piano Seminterrato

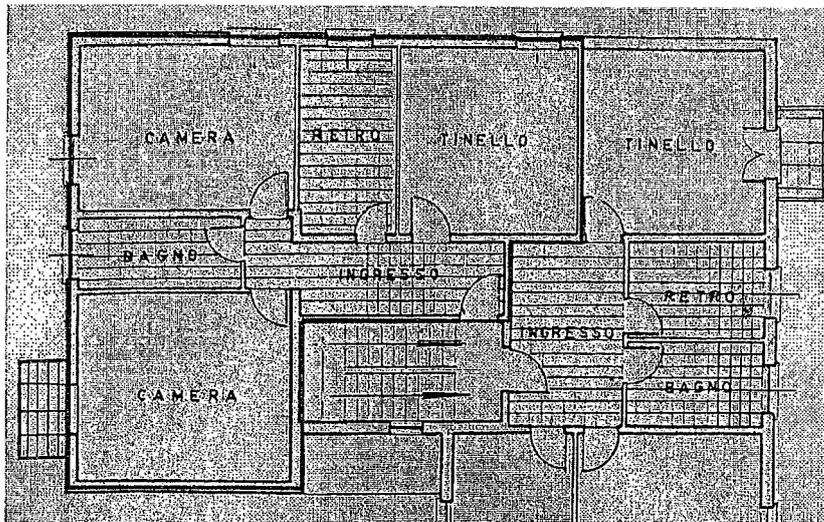


Pianta Piano Sottotetto



ELABORATI STATO LEGITTIMO

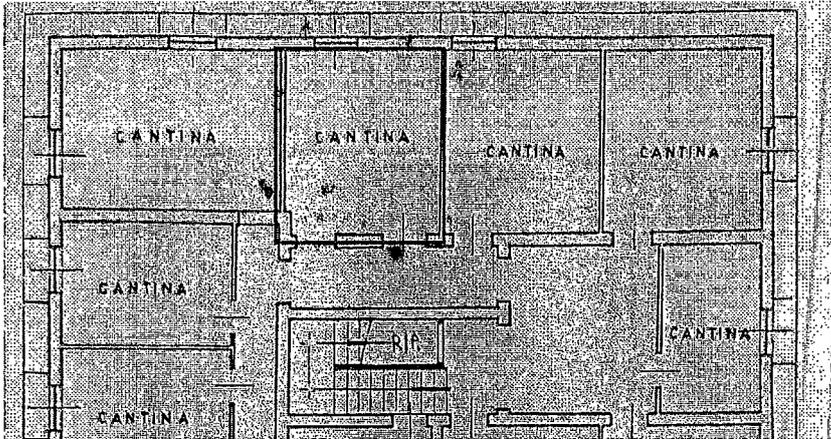
Pianta Piano Terzo



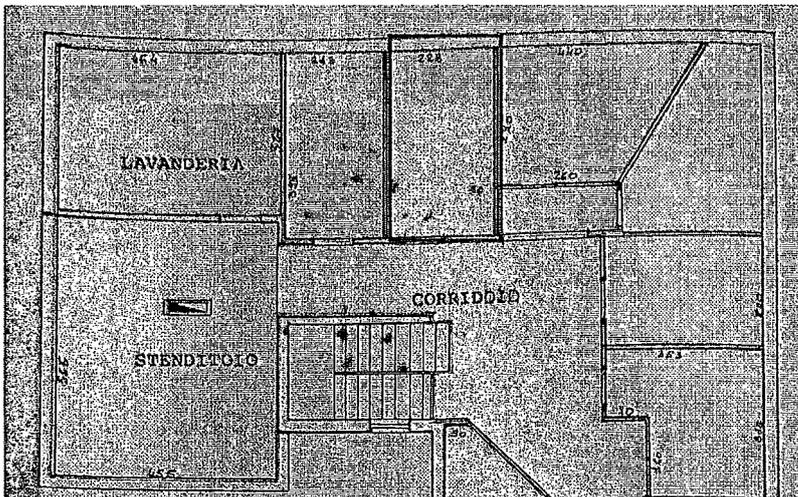
Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



Pianta Piano Seminterrato

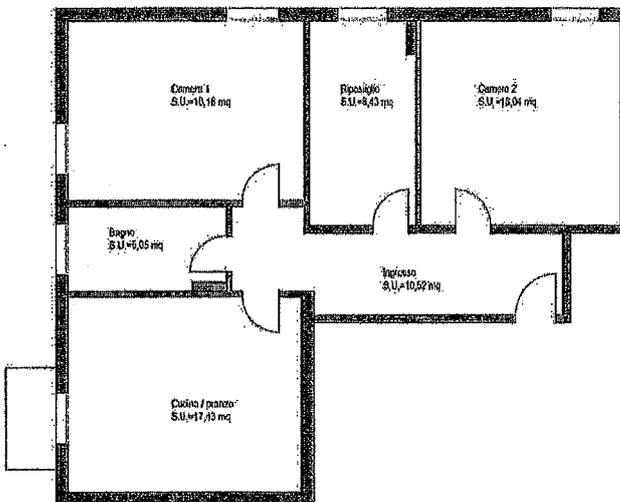


Pianta Piano Sottotetto



STATO RILEVATO

Pianta Piano Terzo

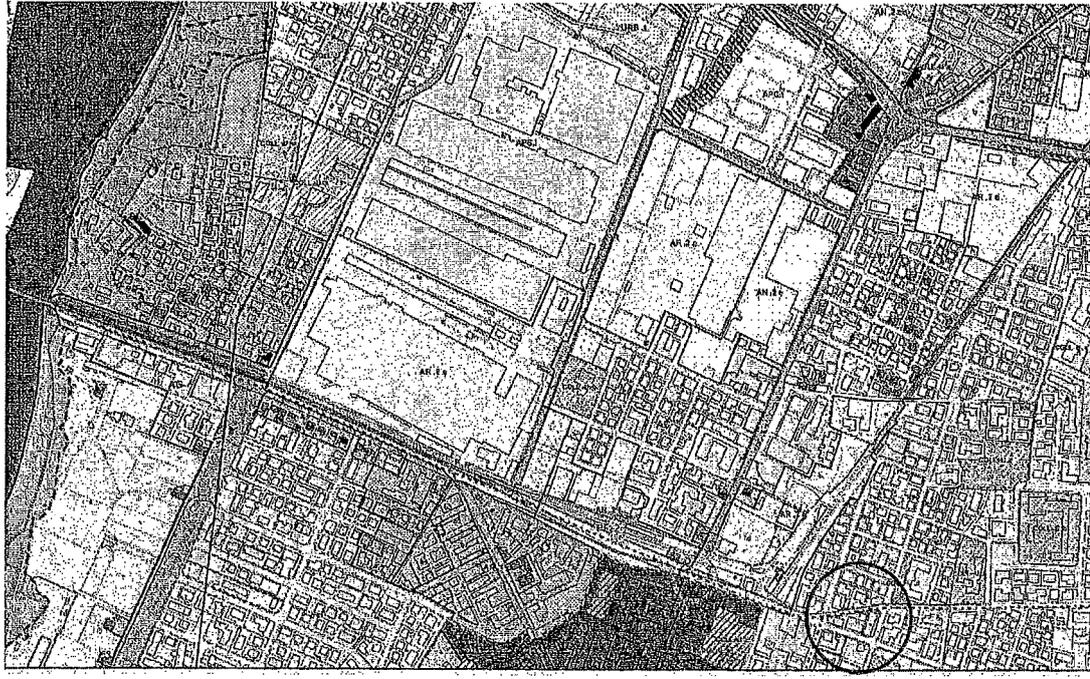


Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



### 8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico vigente nel Comune di Sassuolo è il PSC. Nell'elaborato 1b - Ambiti e Trasformazioni Territoriali, l'area sulla quale la palazzina si trova ricade all'interno del Territorio Urbano (TU) e Urbanizzabile (TUZ) ed è classificata come AC Ambiti urbani consolidati ed è normato dagli artt. 40-43 delle Norme del PSC.



### TERRITORIO URBANO (TU) E URBANIZZABILE (TUZ) - Art.40-61

AC	Ambiti urbani consolidati - Art. 40-43
ACs	Ambiti consolidati speciali - Art. 44-45



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti dalla Norma UNI 15733/2011, supportati dalle analisi del mercato immobiliare di zona.

Dagli elaborati dello stato legittimo e dalla verifica effettuata con sopralluogo in data 26.03.2024, le superfici del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	S. Utile
<b>Abitazione</b>		
Ingresso	mq	10,52
Cucina / pranzo	mq	17,43
Bagno	mq	5,05
Camera 1	mq	16,18
Ripostiglio	mq	8,43
Camera 2	mq	16,04
<b>Cantina</b>		
Cantina	mq	13,60
<b>Soffitta</b>		
Stefanditoio	mq	8,99
<b>TOTALI</b>	<b>mq</b>	<b>96,24</b>

DESTINAZIONE	U.M.	S. Lorda	Coeff.	S. Commerciale
<b>Abitazione P3</b>				
Abitazione	mq	84,61	100,00%	84,61
Terrazzo	mq	2,00	50,00%	1,00
<b>Cantina P-1</b>				
Cantina	mq	14,84	50,00%	7,42
<b>Soffitta P-5</b>				
Stenditoio	mq	9,84	30,00%	2,95
<b>TOTALI</b>	<b>mq</b>	<b>111,29</b>		<b>95,98</b>

## 8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	collocazione
Strutture verticali	Muratura in laterizio	Pareti intonacate	n.g.	n.d.
Trampanamenti verticali	Muratura	Pareti intonacate	n.g.	n.d.
Copertura	Laterocemento	A falda	n.g.	n.d.

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infilissi esterni	legno	Ad anta	discrete	Imposte in legno
Infilissi interni	legno	A battente	discrete	-
Muri interni	Intonaco e mattone	-	discrete	-
Pavimentazione interna	gres	Piastrelle	buone	-

Impianti:

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Gas	sottotraccia	-	-	-
Elettrico	sottotraccia	-	-	-
Idrico	sottotraccia	-	-	-
Termico	sottotraccia	-	-	-
Telefonico	sottotraccia	-	-	-

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto della Provincia di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Sassuolo, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

*Nota: Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento al 2° Semestre del 2023, nella zona B2 Centrale / Capoluogo-centro urbano di Sassuolo. La categoria catastale del bene risulta quella A/2 - abitazioni civili. Dopo il sopralluogo e preso atto delle caratteristiche del bene, si ritiene più corretto utilizzare i valori riferiti alle Abitazioni di tipo economico (A/3).*

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano



Per quanto riguarda le valutazioni di Borsino Immobiliare, date le caratteristiche dell'edificio ed il contesto, vengono prese le valutazioni relative ad abitazioni in stabili di seconda fascia.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2022	900,00 €	1 300,00 €	1 100,00 €
Borsino Immobiliare	826,00 €	1 087,00 €	956,50 €
Agenzie Immobiliari	470,00 €	680,00 €	575,00 €
<b>VAL MEDIA UNITARIA</b>	<b>732,00 €</b>	<b>1 022,33 €</b>	<b>877,17 €</b>

Date le condizioni del bene si ritiene che, pur assumendo il valore minimo dei prezzi medi (€ 725,33/mq), tale valore risulti fuori mercato se confrontato con i parametri riscontrati da Agenzie Immobiliari.

Per ottenere un valore più aderente alla situazione del mercato, vengono presi come riferimento i soli valori medi delle Agenzie Immobiliari.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Agenzie Immobiliari	470,00 €	680,00 €	575,00 €

### 9.3. Valutazione LOTTO

#### LOTTO UNICO

Abitazione	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione + pertinenza	95,98	575,00 €	55 188,50 €
			<b>55 188,50 €</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: **55.188,50 €**

Si arrotonda a: € 56.000,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a [REDACTED]

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Giovedì 02 Aprile 2024

Il Tecnico



## 10. ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
  - Comune di Sassuolo, estratto di mappa;
  - Comune di Sassuolo, Planimetria Catastale Foglio 24, Mappale 256, Subalterno 22;
  - Comune di Sassuolo, Elenco dei subaltermi e visura
3. Documentazione edilizia e urbanistica
  - Autorizzazione Edilizia n. 112/1958 del 03.09.1958, Prot. Gen. 7717/1958 per Costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione;
  - Autorizzazione di Abitabilità n. 112/1958 rilasciata in data 18.08.1959, Prot. Gen. 6900/1959;
  - Condono Edilizio n. 2985/1986 del 30.04.1986;
  - Autorizzazione Edilizia n. 7210/1989 del 16.05.1989, Prot. Gen. 7267/1989 per Manutenzione Straordinaria;
4. Certificati anagrafici e Visura Camerale
5. Dichiarazione assenza di contratti Agenzia delle entrate di Modena



**LOTTO UNICO - ALLEGATO A**

Ubicazione

Via G. Pascoli 18, Sassuolo (MO).

Identificazione catastale

- Comune di Sassuolo (MO) – Via G. Pascoli 18 (indicato il civico n. 16 nella documentazione) residenza. N.C.E.U. Foglio 24, Mappale 256, Subalterno 22, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, posto ai piani S1-3-5, rendita catastale 454,48 €

**NOTE**

Nella Nota di Iscrizione al Ruolo, nella Certificazione Notarile, negli elaborati catastali e negli altri documenti allegati alla presente Esecuzione i beni in oggetto sono localizzati in Via G. Pascoli 16. Tuttavia, a seguito di sopralluogo effettuato in data 26/03/2024, si è verificato che l'accesso al palazzo ed alle proprietà avviene dall'ingresso posto in Via G. Pascoli 18.

Di tale localizzazione si trova conferma all'interno della stessa NIR, nella quale si indica in Via G. Pascoli 18 la residenza degli esecutati.

Intestazione

Lo stato di possesso dei beni posti al Foglio 24, Mappale 256, Subalterno 22 è il seguente:

Descrizione sintetica

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, collocato al terzo piano di un immobile sito in via G. Pascoli n. 18, nel comune di Sassuolo (MO). L'unità si sviluppa interamente su un unico livello accessibile dal vano scala condominiale, ed è composta da ingresso, soggiorno/cucina, due camere da letto e un ampio ripostiglio. L'appartamento si estende su una superficie utile di 73,65 mq. Alla proprietà sono collegati anche una cantina posta al piano seminterrato ed accessibile dal vano scale, oltre ad un piccolo stenditoio posto al piano sottotetto.



[REDACTED]

**LOTTO UNICO - ALLEGATO G**

Prezzo a base d'asta

Valore immobile: € 56.000,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpi, Giovedì 02 Aprile 2024

Il Tecnico

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro  
Perito: Arch. Diacci Stefano

