



# TRIBUNALE ORDINARIO - MODENA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 118/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Umberto Ausiello

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Modena

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Roberto Capra**

CF: CRRRT61E28F704T

telefono: 3296903610

email: architettocapra@gmail.com

PEC: capra.9702@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MODENA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**20 box singolo** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Autorimessa al piano T.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord , a est, a ovest altra proprietà, a sud part 385  
Totale: 18 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**21 box singolo** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Autorimessa al piano T.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 21 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord , a est, a ovest altra proprietà, a sud part 385  
Totale: 24 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**26 ufficio** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **136,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Ufficio al piano 1 (secondo fuori terra), di 5 locali oltre due bagni, due balconi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di diverse in falda. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.776,61 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T-1 , intestato a l. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL

FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze: A nord altra proprietà, a est, a sud, a ovest part. 385

Totale: 136 m2 Totale escluse aree scoperte: 136 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**27 deposito artigianale** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Magazzino al piano T .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 56 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a 1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni ; 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze: A nord , altra proprietà, a sud altra proprietà, a est, a ovest part 385

Totale: 64 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>242,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 214.060,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 181.951,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/08/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Non vi sono diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO 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: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 15/01/2020 a Modena ai nn. 1062/142, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 28/11/2019 a Modena ai nn. 35157/5800, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 5605 di repertorio, trascritta il 30/08/2024 a Modena ai nn. 25654/19185, a favore di BANCO BPM S.P.A., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 08/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3487/2024 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Modena ai nn. 14995/112415, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	non vi è
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/06/2006), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Giuseppe Garrasi ai nn. 97233/10888 di repertorio, trascritto il 30/06/2000 a Modena ai nn. 14489

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/07/1973 fino al 09/06/2006), con atto stipulato il 25/07/1973 a firma di Notaio Cortelloni ai nn. 24405/11840 di repertorio, trascritto il 16/08/1973 a Modena ai nn. 10144

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 13/2006 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Autorimesse e frazionamento unità immobiliare ad uso civile, presentata il 29/09/2005 con il n. 18014 prot di protocollo, rilasciata il 07/03/2006 con il n. 121/06 di protocollo,

agibilità del 04/01/2013 con il n. 130 Prot di protocollo.

Varianti: - Permesso di costruire n. 2007/009/PC del 22/02/2007; - SCIA del 13/2/2012 - Opere minori come da allegato

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PROVINCIALE N. 318 DEL 27/3/1997, l'immobile ricade in zona Zone per insediamenti artigianali e industriali di completamento (art. 25). Norme tecniche di attuazione ed indici: allegate

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

## **BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO 20

**box singolo** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Autorimessa al piano T .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a [REDACTED] ) nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord , a est, a ovest altra proprietà, a sud part 385  
Totale: 18 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



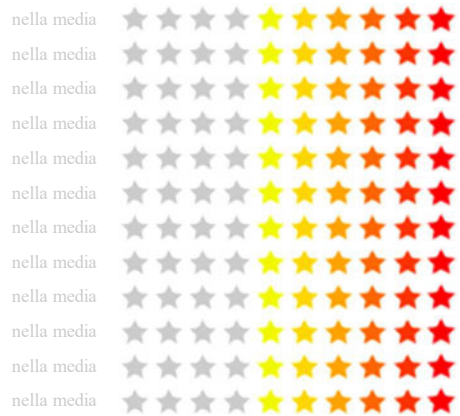
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m  
autostrada distante 14 km  
autobus distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa per un posto auto.  
L'immobile è composto da locale unico.  
Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime con mantenimento degli originari materiali costruttivi.  
Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.  
Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada su terreno incolto a scendere, attraverso ingresso aperto. La serranda non è automatizzata.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cemento colorato con coibentazione in poliuretano. pannelli solari  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in interna , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio  
*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica o pietra. passaggio carraio in erba  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento  
*plafoni:* realizzati in predal a vista  
*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura  
*rivestimento esterno:* realizzato in zoccolatura assente



Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V  
conformità: a norma di legge



Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno  
*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato  
*scaie interne:* a due rampe realizzate in cemento



armato ; il servoscala è assente

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

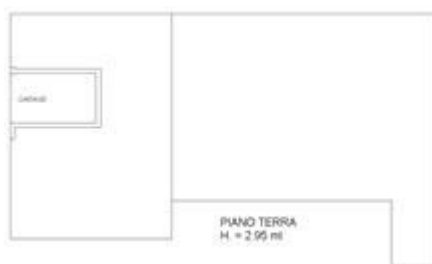


**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	18,00	x	100 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>18,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 600,00 = 10.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 10.800,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.800,00

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 21

**box singolo** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **24,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Autorimessa al piano T .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 21 mq, rendita 71,58 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord , a est, a ovest altra proprietà, a sud part 385  
Totale: 24 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



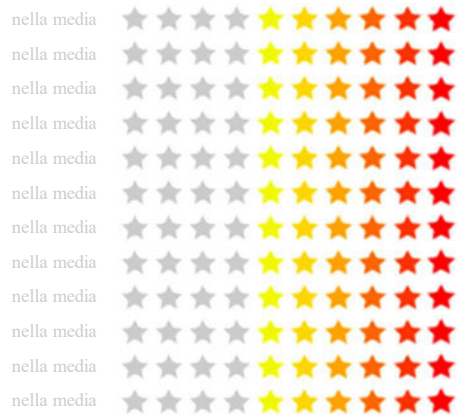
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m  
autostrada distante 14 km  
autobus distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Autorimessa per un posto auto.  
L'immobile è composto da locale unico.  
Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime con mantenimento degli originari materiali costruttivi.  
Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.  
Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada su terreno incolto a scendere, attraverso ingresso aperto. La serranda non è automatizzata.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cemento colorato con coibentazione in poliuretano. pannelli solari  
*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in interna , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio  
*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica o pietra. passaggio carraio in erba  
*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento  
*plafoni:* realizzati in predal a vista  
*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura  
*rivestimento esterno:* realizzato in zoccolatura assente



Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V  
conformità: a norma di legge



Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno  
*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato  
*scaie interne:* a due rampe realizzate in cemento



armato ; il servoscala è assente

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

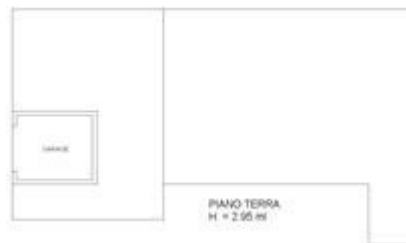
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	24,00	x	100 %	=	24,00
<b>Totale:</b>	<b>24,00</b>				<b>24,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolare modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,00 x 600,00 = 14.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 14.400,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.400,00

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO 26

**ufficio** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **136,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Ufficio al piano 1 (secondo fuori terra), di 5 locali oltre due bagni, due balconi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di diverse in falda.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 1.776,61 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T-1 , intestato a 1. [REDACTED] ) nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] ) nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei ben

Coerenze: A nord altra proprietà, a est, a sud, a ovest part. 385

Totale: 136 m2 Totale escluse aree scoperte: 136 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

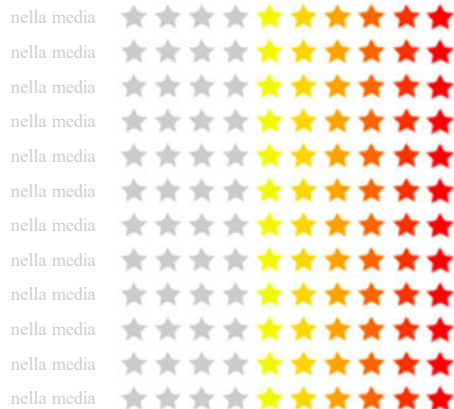
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.





SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 500 m
- autostrada distante 14 km
- autobus distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ufficio al piano primo (secondo fuori terra) in villino autonomo.

L'immobile è composto da ingresso aperto su sala lavoro con balcone, disimpegno con distribuzione su bagno con finestra e bagno senza finestra, ufficio con balcone, altri due locali ufficio.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime con mantenimento degli originari materiali costruttivi.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada con scale esterne a scendere, indi dall'ingresso al piano primo con scala interna non dotata di servoscala. All'interno l'ufficio è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: ad anta realizzato in ferro zincato con apertura elettrificata

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi esterni*: ad ante realizzati in legno tinto con doppi vetri

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni*: ad ante realizzati in legno laccato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cemento colorato con coibentazione in poliuretano. pannelli solari

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in interna, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione esterna*: realizzata in ceramica o pietra

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*plafoni*: realizzati in tetto a vista o controsoffitto

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso*: ad anta realizzato in alluminio anodizzato, gli accessori presenti sono: serratura. Portoncino di ingresso uffici del tipo blindato in ferro con rivestimento in legno tinto

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni*: tapparelle scorrevoli realizzate in pvc colorato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento esterno*: realizzato in zoccolatura assente

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*rivestimento interno*: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale*: centrale con rivestimento in ceramica o pietra

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*antenna collettiva*: multicanale conformità: a norma di legge

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*antincendio*: idranti esterni; l'accessibilità da parte

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

dei Vigili del fuoco è buona conformità: a norma di legge

*citofonico*: voce conformità: a norma di legge

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge

*gas*: esterno con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge

*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è assente conformità: a norma di legge

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa - pannelli radianti a pavimento conformità: a norma di legge

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

*copertura*: a falde costruita in legno

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato

*scale interne*: a due rampe realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



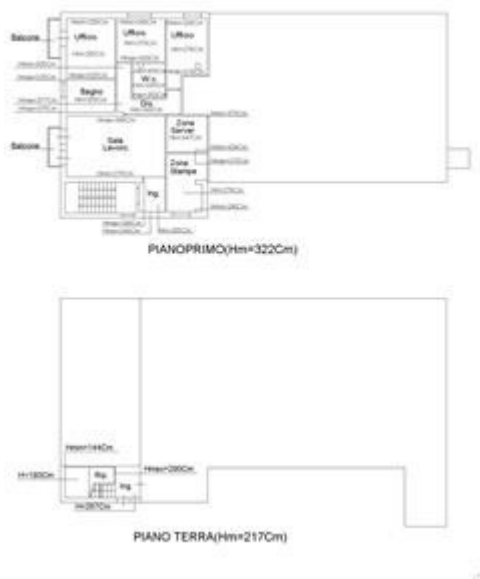


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio	135,00	x	100 %	=	135,00
balconi	4,20	x	25 %	=	1,05
<b>Totale:</b>	<b>139,20</b>				<b>136,05</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,05 x 1.200,00 = **163.260,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 163.260,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 163.260,00**

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 27

**deposito artigianale** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Magazzino al piano T .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 56 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a 1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni ; 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord , altra proprietà, a sud altra proprietà, a est, a ovest part 385  
Totale: 64 m2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





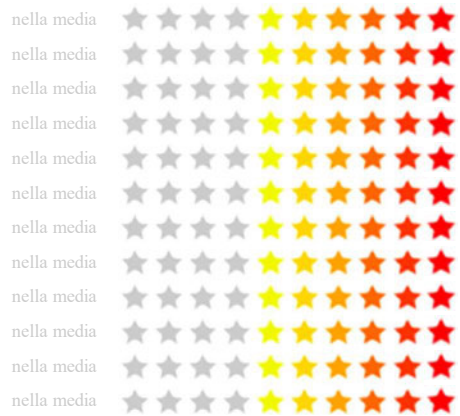
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m  
autostrada distante 14 km  
autobus distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino nella palazzina uffici..

L'immobile è composto da locale unico.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi ottime con mantenimento degli originari materiali costruttivi.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada su terreno incolto a scendere, attraverso ingresso aperto. La serranda non è automatizzata.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cemento colorato con coibentazione in poliuretano. pannelli solari



*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in interna , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio



*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica o pietra. passaggio carraio in erba



*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento



*plafoni:* realizzati in predal a vista



*portone di ingresso:* basculante realizzato in ferro verniciato , gli accessori presenti sono: serratura



*rivestimento esterno:* realizzato in zoccolatura assente



Degli Impianti:

*elettrico:* esterno , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge



Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in legno



*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in cemento armato



*scaie interne:* a due rampe realizzate in cemento



armato ; il servoscala è assente  
*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e  
completamento in opera  
*strutture verticali*: costruite in cemento armato  
*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino uffici	64,00	x	100 %	=	64,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolare modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 400,00 = **25.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Pavullo nel Frignano, Borsini immobiliari, Comune di Pavullo nel Frignano, vendita immobili simili in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Modena, ufficio del registro di Modena, conservatoria dei registri immobiliari di Modena, ufficio tecnico di PAVULLO NEL FRIGNANO, agenzie: di zona, ed inoltre: Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
20	box singolo	18,00	0,00	10.800,00	10.800,00
21	box singolo	24,00	0,00	14.400,00	14.400,00
26	ufficio	136,05	0,00	163.260,00	163.260,00
27	deposito artigianale	64,00	0,00	25.600,00	25.600,00
				<b>214.060,00 €</b>	<b>214.060,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile,

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 214.060,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 32.109,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 181.951,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MODENA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**17** appartamento a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento al piano 1 (secondo fuori terra), di 3 locali oltre bagno con balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: 1, intestato a 1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord altra proprietà, a est, a sud , a ovest part. 385  
Totale: 86 m2 Totale escluse aree scoperte: 83 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,75 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.732,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/08/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Non vi sono diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO 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: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 15/01/2020 a Modena ai nn. 1062/142, a favore di MATTIOLI [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 28/11/2019 a Modena ai nn. 35157/5800, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 5605 di repertorio, trascritta il 30/08/2024 a Modena ai nn. 25654/19185, a favore di BANCO BPM S.P.A., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 08/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3487/2024 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Modena ai nn. 14995/112415, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	non vi è
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/06/2006), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Giuseppe Garrasi ai nn. 97233/10888 di repertorio, trascritto il 30/06/2000 a Modena ai nn. 14489

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/07/1973 fino al 09/06/2006), con atto stipulato il 25/07/1973 a firma di Notaio Cortelloni ai nn. 24405/11840 di repertorio, trascritto il 16/08/1973 a Modena ai nn. 10144

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia (licenza) N. 62/1973 e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di Costruzione di fabbricato e box, presentata il 05/04/1973, rilasciata il 22/05/1973 con il n. 2843 prot di protocollo, agibilità del 27/05/2075 con il n. 25 di protocollo.

Varianti: - Autorizzazione edilizia (licenza) del 29/12/1973 prot. 9221 - Opere minori come da allegato

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PROVINCIALE N. 318 DEL 27/3/1997, l'immobile ricade in zona Zone per insediamenti artigianali e industriali di completamento (art. 25). Norme tecniche di attuazione ed indici: allegate

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 17

**appartamento** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **85,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento al piano 1 (secondo fuori terra), di 3 locali oltre bagno con balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: 1, intestato a l. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord altra proprietà, a est, a sud , a ovest part. 385  
Totale: 86 m2 Totale escluse aree scoperte: 83 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi



scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo (secondo fuori terra) in palazzina di tre piani fuori terra.

L'immobile è composto da ingresso su cucina - soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto, bagno con innesto volumetrico nella copertura della palazzina adiacente, balcone in ingresso.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi discrete con mantenimento degli originari materiali costruttivi o restauri non recenti.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada con scale esterne a salire, non dotata di servoscala. All'interno l'appartamento è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro zincato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in legno tinto con doppi vetri	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in legno verniciato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina bituminosa colorata con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica o pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in gesso o al civile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>portone di ingresso</i> : ad ante realizzato in legno tinto , gli accessori presenti sono: serratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle scorrevoli realizzate in pvc colorato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in zoccolatura assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : laterale con rivestimento in ceramica o pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : multicanale conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : voce conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : esterno con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico</i> : sottotraccia ; il centralino è assente conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa - pannelli radianti a pavimento conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne</i> : a due rampe realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,50	x	100 %	=	84,50
balconi	5,00	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>89,50</b>				<b>85,75</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,75 x 600,00 = **51.450,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.450,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.450,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Pavullo nel Frignano, Borsini immobiliari, Comune di Pavullo nel Frignano, vendita immobili simili in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Modena, ufficio del registro di Modena, conservatoria dei registri immobiliari di Modena, ufficio tecnico di PAVULLO NEL FRIGNANO, agenzie: di zona, ed inoltre: Borsini Immobiliari

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
17	appartamento	85,75	0,00	51.450,00	51.450,00
				<b>51.450,00 €</b>	<b>51.450,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile,

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.450,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 7.717,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.732,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MODENA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**10** appartamento a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])  
Appartamento al piano 2 (terzo fuori terra), di 3 locali oltre cucina e bagno, due balconi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: 2, intestato a [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: A nord, a est, a sud part. 385, a ovest altra proprietà  
Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte: 101 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**10.1** deposito artigianale, composto da ascensore, ripostiglio, area esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 385 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 8 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati, piano: T-1, intestato a [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.872,50</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/08/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/10/2017, con scadenza il 30/09/2022, registrato il 11/10/2017 a Modena ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.800,00 annui (canone congruo).  
Registrazione rinnovo in data 30/09/2022

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Non vi sono diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO 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: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 15/01/2020 a Modena ai nn. 1062/142, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 28/11/2019 a Modena ai nn. 35157/5800, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 5605 di repertorio, trascritta il 30/08/2024 a Modena ai nn. 25654/19185, a favore di BANCO BPM S.P.A., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 08/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3487/2024 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Modena ai nn. 14995/112415, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	non vi è
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/10/2019), con atto stipulato il 05/10/2019 a firma di Notaio Meccheri Riccardarisi ai nn. 517 di repertorio, trascritto il 18/10/2019 a Modena ai nn. 20735.1/2019

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/07/1973 fino al 23/06/2010), con atto stipulato il 25/07/1973 a firma di Notaio Cortelloni ai nn. 24405/11840 di repertorio, trascritto il 16/08/1973 a Modena ai nn. 10144.

Anteriormente il terreno apparteneva in piena proprietà al Sig. [REDACTED] DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2008 - UU Sede PAVULLO NEL FRIGNANO

(MO) Registrazione Volume 29 n. 331 registrato in data 12/11/2009 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 300.1/2010 - Pratica n. MO0007127 in atti dal 15/01/2010 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/08/2006 - UU Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione Volume 26 n. 380 registrato in data 07/12/2006 - DICHIARAZIONE SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 14807.1/2006 - Pratica n. MO0209454 in atti dal 22/12/2006

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/06/2006 fino al 23/06/2010), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Giuseppe Garrisi ai nn. 97233/10888 di repertorio, trascritto il 30/06/2000 a Modena ai nn. 14489

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/06/2010 fino al 05/10/2019), con atto stipulato il 23/06/2010 a firma di Notaio Giuseppe Garrisi ai nn. 100892 di repertorio, trascritto il 16/07/2010 a Modena ai nn. 11457.1/2010

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia (licenza) N. **62/1973** e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di Costruzione di fabbricato e box, presentata il 05/04/1973, rilasciata il 22/05/1973 con il n. 2843 prot di protocollo, agibilità del 27/05/2075 con il n. 25 di protocollo.

Varianti: - Autorizzazione edilizia (licenza) del 29/12/1973 prot. 9221 - Opere minori come da allegato

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PROVINCIALE N. 318 DEL 27/3/1997, l'immobile ricade in zona Zone per insediamenti artigianali e industriali di completamento (art. 25). Norme tecniche di attuazione ed indici: allegate

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 10

**appartamento** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Appartamento al piano 2 (terzo fuori terra), di 3 locali oltre cucina e bagno, due balconi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: 2, intestato a [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni Coerenze: A nord, a est, a sud part. 385, a ovest altra proprietà Totale: 105 m2 Totale escluse aree scoperte: 101 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

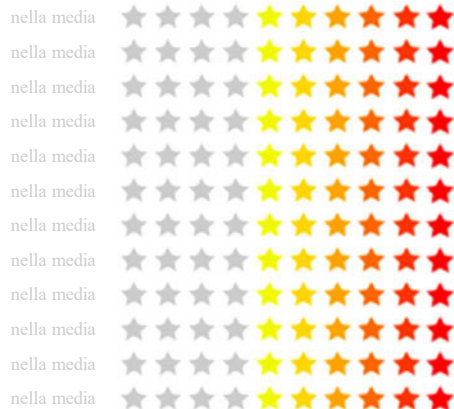
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.





SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 500 m
- autostrada distante 14 km
- autobus distante 500 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:



luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo (terzo fuori terra) in palazzina di tre piani fuori terra.

L'immobile è composto da ingresso su corridoio laterale ove si affaccia tinello con cucina e balcone, camera su medesimo balcone, altra camera con balcone, bagno con affaccio sullo steso balcone.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi discrete con mantenimento degli originari materiali costruttivi o restauri non recenti.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada con scale esterne a salire, indi dall'ingresso al piano secondo con scala interna condominiale non dotata di servoscala. All'interno l'appartamento è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

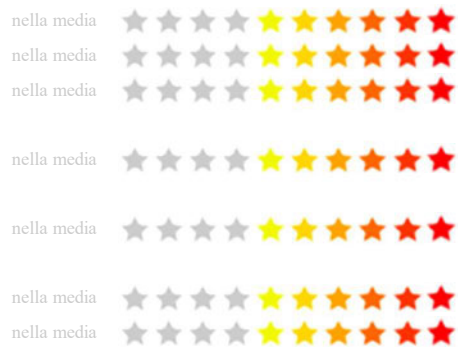
<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro zincato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in legno tinto con doppi vetri	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : ad ante realizzati in legno tinto con vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina bituminosa colorata con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica o pietra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in controsoffitto in legno tinto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad anta realizzato in alluminio anodizzato, gli accessori presenti sono: serratura. Portoncino di ingresso appartamento del tipo blindato in ferro con rivestimento in legno tinto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle scorrevoli realizzate in pvc colorato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in zoccolatura assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : centrale con rivestimento in ceramica o pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti: <i>antenna collettiva</i> : multicanale conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*citofonico*: voce conformità: a norma di legge  
*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220 V  
conformità: a norma di legge  
*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata  
in fognatura comunale con recapito in depuratore  
consortile conformità: a norma di legge  
*gas*: esterno con alimentazione a rete comunale  
conformità: a norma di legge  
*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da  
rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata  
in interna conformità: a norma di legge  
*telefonico*: sottotraccia ; il centralino è assente  
conformità: a norma di legge  
*termico*: autonomo con alimentazione in gas  
metano i diffusori sono in radiatori in ghisa -  
pannelli radianti a pavimento conformità: a norma  
di legge



Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato  
*copertura*: a falde costruita in legno  
*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in  
cemento armato  
*scale interne*: a due rampe realizzate in cemento  
armato ; il servoscala è assente  
*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e  
completamento in opera  
*strutture verticali*: costruite in cemento armato  
*travi*: costruite in cemento armato





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	102,00	x	100 %	=	102,00
balconi	12,00	x	25 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>114,00</b>				<b>105,00</b>



#### ACCESSORI:

**deposito artigianale**, composto da ascensore, ripostiglio, area esclusiva.

Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 385 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 9, consistenza 8 mq, rendita 20,25 Euro, indirizzo catastale: via Filippo Turati, piano: T-1, intestato a ██████████) nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni



#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolare modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,00	x	600,00	=	<b>63.000,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	600,00	=	<b>0,00</b>
					<hr/> <b>63.000,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 63.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 63.000,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Pavullo nel Frignano, Borsini immobiliari, Comune di Pavullo nel Frignano, vendita immobili simili in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Modena, ufficio del registro di Modena, conservatoria dei registri immobiliari di Modena, ufficio tecnico di PAVULLO NEL FRIGNANO, agenzie: di zona, ed inoltre: Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
10	appartamento	105,00	0,00	63.000,00	63.000,00
				<b>63.000,00 €</b>	<b>63.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile,

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 3.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.850,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 8.977,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.872,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MODENA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2024

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**6 deposito artigianale** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Deposito al piano T (secondo fuori terra), di 2 locali oltre cantina, servizi igienici, ripostiglio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,25. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 119 mq, rendita 221,25 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a 1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni; 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. Coerenze: A nord, a est, a ovest part. 385, a sud altra unità immobiliare Totale: 124 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**7 deposito artigianale** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Deposito al piano T (secondo fuori terra), composto da locale unico .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,25. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 53 mq, rendita 114,96 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a 1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni; 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni. Coerenze: A sud, a est, a ovest part. 385, a nord altra unità immobiliare Totale: 59 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	183,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.220,00
Data di conclusione della relazione:	07/08/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

La certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Non vi sono diritti di comproprietà. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO 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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 15/01/2020 a Modena ai nn. 1062/142, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 12/09/2019 a firma di TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3486/2019 di repertorio, iscritta il 28/11/2019 a Modena ai nn. 35157/5800, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Importo ipoteca: 230.000,00.

Importo capitale: 185.583,34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 5605 di repertorio, trascritta il 30/08/2024 a Modena ai nn. 25654/19185, a favore di BANCO BPM S.P.A., contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, stipulata il 08/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA ai nn. 3487/2024 di repertorio, trascritta il 23/05/2024 a Modena ai nn. 14995/112415, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	non vi è
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno	condominio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/06/2006), con atto stipulato il 09/11/2006 a firma di Notaio Giuseppe Garrasi ai nn. 97233/10888 di repertorio, trascritto il 30/06/2000 a Modena ai nn. 14489

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 25/07/1973 fino al 09/06/2006), con atto stipulato il 25/07/1973 a firma di Notaio Cortelloni ai nn. 24405/11840 di repertorio, trascritto il 16/08/1973 a Modena ai nn. 10144.

Anteriormente il terreno apparteneva in piena proprietà al Sig. [REDACTED] DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/2008 - UU Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione Volume 29 n. 331 registrato in data 12/11/2009 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 300.1/2010 - Pratica n. MO0007127 in atti dal 15/01/2010 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/08/2006 - UU Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione Volume 26 n. 380 registrato in data 07/12/2006 - DICHIARAZIONE SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 14807.1/2006 - Pratica n. MO0209454 in atti dal 22/12/2006

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia (licenza) N. **62/1973** e successive varianti, intestata a [REDACTED] [REDACTED], per lavori di Costruzione di fabbricato e box, presentata il 05/04/1973, rilasciata il 22/05/1973 con il n. 2843 prot di protocollo, agibilità del 27/05/2075 con il n. 25 di protocollo.  
Varianti: - Autorizzazione edilizia (licenza) del 29/12/1973 prot. 9221 - Opere minori come da allegato

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PROVINCIALE N. 318 DEL 27/3/1997, l'immobile ricade in zona Zone per insediamenti artigianali e industriali di completamento (art. 25). Norme tecniche di attuazione ed indici: allegate

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

### DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 6

**deposito artigianale** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **124,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Deposito al piano T (secondo fuori terra), di 2 locali oltre cantina, servizi igienici, ripostiglio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,25.

Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 119 mq, rendita 221,25 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a 1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni; 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.  
Coerenze: A nord, a est, a ovest part. 385, a sud altra unità immobiliare  
Totale: 124 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



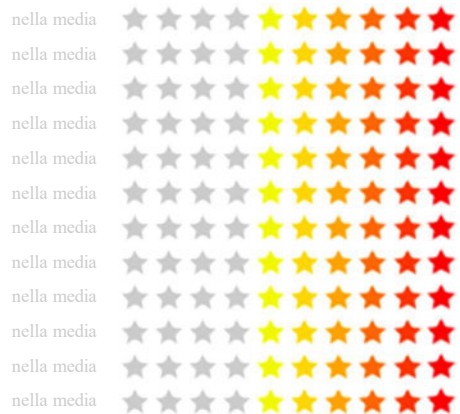
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito al piano terra unito al sub 7 in palazzina di tre piani fuori terra.  
L'immobile è composto da locale unico, cantina, we, ripostigli.  
Le condizioni di manutenzione possono considerarsi discrete con mantenimento degli originari materiali costruttivi o restauri non recenti.  
Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.  
Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada con scale esterne a salire non dotate di servoscala. All'interno l'appartamento è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro zincato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in ferro verniciato con vetri semplici	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina bituminosa colorata con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in cemento armato o muratura con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica o pietra. passaggio carraio in erba	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento o piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco cementizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad ante realizzato in ferro coibentato, gli accessori presenti sono: serratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in zoccolatura assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno, la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------	---------------------

*fognatura*: mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore consortile conformità: a norma di legge  
*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno  
*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato  
*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera  
*strutture verticali*: costruite in cemento armato  
*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	124,00	x	100 %	=	124,00
<b>Totale:</b>	<b>124,00</b>				<b>124,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,00 x 400,00 = **49.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.600,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.600,00**

BENI IN PAVULLO NEL FRIGNANO VIA FILIPPO TURATI 3-5

## DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 7

**deposito artigianale** a PAVULLO NEL FRIGNANO Via Filippo Turati 3-5, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Deposito al piano T (secondo fuori terra), composto da locale unico .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,25. Identificazione catastale:

- foglio 86 particella 385 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 53 mq, rendita 114,96 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI n. 5 , piano: T, intestato a 1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/09/1971 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni; 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO

(MO) il 14/11/1963 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni.  
Coerenze: A sud, a est, a ovest part. 385, a nord altra unità immobiliare  
Totale: 59 m2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



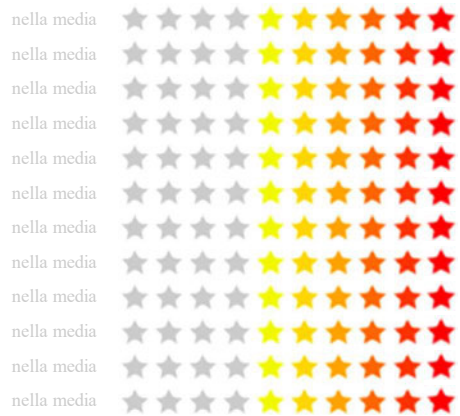
#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Modena). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Montecuccolo, paesaggio collinare, riserva Sassoguidano.



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- palestra
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- centro sportivo
- ospedale



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito al piano terra unito al sub 6 in palazzina di tre piani fuori terra.  
L'immobile è composto da locale unico.  
Le condizioni di manutenzione possono considerarsi discrete con mantenimento degli originari materiali costruttivi o restauri non recenti.  
Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.  
Abbattimento barriere architettoniche: l'immobile è accessibile dalla strada con scale esterne a salire non dotate di servoscala. All'interno l'appartamento è fruibile da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo adattamento delle partizioni interne, dei sanitari e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in ferro zincato con apertura elettrificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in ferro verniciato con vetri semplici	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina bituminosa colorata con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in cemento armato o muratura con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica o pietra. passaggio carraio in erba	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento o piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco cementizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad ante realizzato in ferro coibentato, gli accessori presenti sono: serratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in zoccolatura assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno, la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura comunale con recapito in depuratore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

consortile conformità: a norma di legge

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in cemento armato

*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	59,00	x	100 %	=	59,00
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>59,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 25% cantine non comunicanti;
- 35% terrazzi e logge;
- 50% cantine comunicanti;
- 50% sottotetti non abitabili con h media 2,40;
- 10% giardini ville (fino a 25 mq, eccedenza 2%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 400,00 = **23.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.600,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Pavullo nel Frignano, Borsini immobiliari, Comune di Pavullo nel Frignano, vendita immobili simili in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Modena, ufficio del registro di Modena, conservatoria dei registri immobiliari di Modena, ufficio tecnico di PAVULLO NEL FRIGNANO, agenzie: di zona, ed inoltre: Borsini Immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
6	deposito artigianale	124,00	0,00	49.600,00	49.600,00
7	deposito artigianale	59,00	0,00	23.600,00	23.600,00
				<b>73.200,00 €</b>	<b>73.200,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è convenientemente divisibile,

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.980,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 62.220,00**

data 07/08/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Roberto Capra