



STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Angelo Rossi

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 235 / 2024 E.I.

Procedura di Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
Espropriazione Immobiliare (Cartabia)
Promossa da

XXXXXXXXXXXX - ██████████ *procedente*

Con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX - ██████████ *esecutato*

Con l'Avv.

G.E. Dott.ssa Giulia Lucchi

Udienza del 27 gennaio 2026 ore 12,00

RELAZIONE PERITALE DI STIMA
con Allegati

Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi





Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Rossi, nato a Castelfranco Emilia (Modena) il 16.02.1964, cod. fisc. RSSNGL64B16C107B, con Studio Professionale a Castelfranco Emilia (Modena) in Via Giorgione 19, cap. 41013, tel. 059.923256, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 2217 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena, è stato nominato CTU-Perito Estimatore in data 18.08.2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Lucchi, Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per effettuare la Stima del bene immobiliare esecutato sito in Provincia di Modena, Comune di Pavullo nel Frignano in Piazza Arturo Toscanini (ex Via Del Molinetto) (*) n. 6.

() La dicitura toponomastica Via Del Molinetto, per il cespite in oggetto, era valida fino alla conclusione del Complesso del Supercondominio "Le Arcate"; dalla data di fine lavori della P.E. e con la creazione della Piazza, l'indirizzo corretto è Piazza Arturo Toscanini.*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto conferiva l'incarico al CTU-Perito Estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di Nomina per la versione integrale dei Quesiti).

Sezione I – Controllo Preliminare (eseguito)

Sezione II – QUESITI

1) *l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*

2) *una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

2.1) *l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);*

2.2) *la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli*





uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omissis inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorché la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato e incaricato della loro acquisizione;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;





10) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

PREMESSA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU-Perito Estimatore deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

La natura ed i limiti del mandato non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.

Lo scrivente CTU-Perito Estimatore, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione ed invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 21.08.2025, ha effettuato i seguenti atti ed accertamenti.

Operazioni Peritali svolte dal CTU-Perito Estimatore:

- 1 – visura catastale del 21.08.2025;
- 2 – richiesta di accesso agli atti del 21.08.2025 inoltrata al Comune di Pavullo nel Frignano;
- 3 – sopralluogo in sito del 15.12.2025 (ispezione interna dell'Appartamento ed esterna al Garage);
- 4 – ispezioni ipotecarie del 19.12.2025

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un unico lotto:

LOTTO UNICO – Appartamento, con pertinenza quale Garage, posto in Pavullo nel Frignano (MO) Piazza Arturo Toscanini (ex Via Del Molinetto) (*) n° 6 - interno 5, all'interno del Supercondominio "Le Arcate – Palazzina F".

() La dicitura toponomastica Via Del Molinetto, per il cespite in oggetto, era valida fino alla conclusione del Complesso del Supercondominio "Le Arcate"; dalla data di fine lavori della P.E. e con la creazione della Piazza, l'indirizzo corretto è Piazza Arturo Toscanini.*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione specificando quanto segue in risposta ai Quesiti posti al CTU-Perito Estimatore dall'Ill.mo Giudice:

01. DATI DI PIGNORAMENTO





02. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
04. CONFINI
05. PROPRIETÀ
06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
07. PARTI COMUNI E SERVITU'
08. REGIME FISCALE
09. PROVENIENZA DEL BENE
10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI
11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA
12. SPESE CONDOMINIALI
13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA)
15. CONSISTENZA COMMERCIALE
16. STIMA DEI BENI

LOTTO UNICO

01. DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento Rep. 6235/2024 del 06.09.2024 trascritto il 18.09.2024 con Presentazione n. 6 – Registro Generale 26680 Registro Particolare 19966, è stata pignorata la **piena proprietà** [REDACTED] **XXXXXXXXXXXXXXXX**, ossia i seguenti beni immobiliari, identificati al N.C.E.U. del Comune di Pavullo nel Frignano (MO):

Foglio 84

- **particella 231 sub. 21**, cat. A/2, vani 4,5, Piano 2, Via Del Molinetto (*) n. 6;

- **particella 231 sub. 77**, cat. C/6, 13 mq, Piano S1, Via Del Molinetto (*) n. 6;

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – piena proprietà 1/1;

() La dicitura toponomastica Via Del Molinetto, per il cespite in oggetto, era valida fino alla conclusione del Complesso del Supercondominio “Le Arcate”; dalla data di fine lavori della P.E. e con la creazione della Piazza, l’indirizzo corretto è Piazza Arturo Toscanini.*

02. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – Ubicazione e caratteristiche del sito e dell’edificio di riferimento

Consistenza: Porzione di fabbricato sito in Supercondominio, formato da

- un Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno, balcone;
- un Garage al Piano Interrato (S1).

Superficie complessiva commerciale 87,18 mq.

Ubicazione: Comune di Pavullo nel Frignano (MO) Piazza Arturo Toscanini (ex Via Del Molinetto) (*) n° 6 Interno 5.

Fabbricato: edificio denominato Supercondominio “Le Arcate – Palazzina F”.





() La dicitura toponomastica Via Del Molinetto, per il cespite in oggetto, era valida fino alla conclusione del Complesso del Supercondominio "Le Arcate"; dalla data di fine lavori della P.E. e con la creazione della Piazza, l'indirizzo corretto è Piazza Arturo Toscanini.*

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Pavullo nel Frignano (MO):

Foglio 84

- **particella 231 sub. 21**, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq., escluse aree scoperte 85 mq., rendita catastale 418,33 euro, Via Del Molinetto (*) n. 6, Piano 2;

- **particella 231 sub. 77**, categoria C/6, classe 8, consistenza 13 mq., superficie catastale 14 mq., rendita catastale 44,31 euro, Via Del Molinetto (*) n. 6, Piano S1;

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà 1/1.

() La dicitura toponomastica Via Del Molinetto, per il cespite in oggetto, era valida fino alla conclusione del Complesso del Supercondominio "Le Arcate"; dalla data di fine lavori della P.E. e con la creazione della Piazza, l'indirizzo corretto è Piazza Arturo Toscanini.*

04. CONFINI

Appartamento: a nord con Appartamenti di altre proprietà e corpo vano scale condominiale; ad est e ad ovest con Appartamenti di altre proprietà; a sud in affaccio su area pubblica;

Garage: ad est e ad ovest con Garage di altre proprietà; a nord con il terreno (contro-terra); a sud con il corsello di manovra condominiale.

05. PROPRIETÀ

XXXXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà 1/1.

06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

Da rilevare l'inesattezza toponomastica riportata in taluni Atti, quali le Visure Catastali, ossia non Via Del Molinetto, bensì Piazza Arturo Toscanini. ()*

() La dicitura toponomastica Via Del Molinetto, per il cespite in oggetto, era valida fino alla conclusione del Complesso del Supercondominio "Le Arcate"; dalla data di fine lavori della P.E. e con la creazione della Piazza, l'indirizzo corretto è Piazza Arturo Toscanini.*

07. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'





Omissis

08. REGIME FISCALE – Regime patrimoniale degli Esecutati

Vendita soggetta a imposta di registro.

Il soggetto esecutato non risulta residente presso l'immobile pignorato, [REDACTED]

09. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito il bene *Appartamento (F. 84 M. 231 Sub 21)* tramite:

- Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 24.06.1999 Pubblico ufficiale Tribunale di Lecco sede di Lecco (LC) Repertorio n. 680 sede TNB Registrazione Volume 4 n. 1708 registrato in data 30.06.1999 – Decreto di Trasferimento di Immobili Voltura n. 6443.1/2022 Pratica n. MO0057439 in atti dal 26.05.2022.

La proprietà attuale ha acquisito il bene *Garage (F. 84 M. 231 Sub 77)* tramite:

- Atto amministrativo Decreto (Disposizioni delle Autorità) del 15.03.2000 Pubblico ufficiale Giudice Delegato T sede di Lecco (LC) Repertorio n. 268 Decreto di Trasferimento di Immobili Trascrizione n. 5339.1/2000 in atti dal 31.03.2000.

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio

In data 19.12.2025 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sul soggetto intestatario e sull'immobile:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/1999 - Registro Particolare 11745 Registro Generale 18762 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE LECCO Repertorio 680 del 24/06/1999 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3384 del 24/02/2000
2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/02/2000 - Registro Particolare 3384 Registro Generale 4638 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE LECCO Repertorio 680 del 24/06/1999 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 11745 del 1999
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/03/2000 - Registro Particolare 5339 Registro Generale 7865 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE LECCO Repertorio 268 del 15/03/2000 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2000 - Registro Particolare 1621 Registro Generale 7948 Pubblico ufficiale SMERALDI MAURO Repertorio 71674 del 22/03/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) SOGGETTO DEBITORE Nota disponibile in formato

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) - Tel. (059) 92.32.56 - Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 - e-mail: ingegneria.rossi@libero.it - web: www.studioingegneriarossi.it



elettronico Documenti successivi correlati: Comunicazione n. 1725 del 16/04/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2010. Cancellazione totale eseguita in data 20/04/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/2001 - Registro Particolare 2645 Registro Generale 3696 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE LECCO Repertorio 80 del 25/01/2001 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) Nota disponibile in formato elettronico

~~**6. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 06/10/2005 - Registro Particolare 19240 Registro Generale 32118 Pubblico ufficiale FRIGO ALESSANDRO Repertorio 96588 del 16/09/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIEVEPELAGO (MO) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico~~

~~**7. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 05/12/2012 - Registro Particolare 19054 Registro Generale 26706 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3920/9990 del 06/11/2012 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in PIEVEPELAGO(MO) Nota disponibile in formato elettronico~~

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2021 - Registro Particolare 28419 Registro Generale 39868 Pubblico ufficiale FIGURELLI FABRIZIO Repertorio 31077/14678 del 10/12/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) SOGGETTO VENDITORE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/07/2023 - Registro Particolare 14096 Registro Generale 19445 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2340 del 08/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2713 del 14/10/2024 (CANCELLAZIONE)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2024 - Registro Particolare 19966 Registro Generale 26680 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 6235 del 06/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PAVULLO NEL FRIGNANO(MO) Nota disponibile in formato elettronico

~~**11. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/04/2025 - Registro Particolare 9050 Registro Generale 12368 Pubblico ufficiale FIGURELLI FABRIZIO Repertorio 35704/18187 del 11/04/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Immobili siti in PIEVEPELAGO(MO) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico~~

~~**12. TRASCRIZIONE A FAVORE** del 24/06/2025 - Registro Particolare 14126 Registro Generale 19420 Pubblico ufficiale MODENA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 257560/88888 del 23/06/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in PIEVEPELAGO(MO) Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico~~

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA - Regolarità edilizia del bene. Strumentazione urbanistica vigente

E' stata effettuata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavullo nel Frignano in data 21.08.2025.





Si riporta l'elenco delle 04 (quattro) pratiche presenti in archivio comunale, ricevute in data 16.09.2025 e visionate, nonché *in Allegato alla presente Relazione*:

- **Pratica Edilizia n° 1483 del 1971: Richiesta Licenza Edilizia per la Palazzine F-G-H-I**
 - 1_Richiesta di licenza edilizia alla restante parte del "Complesso delle Arcate", precisamente delle palazzine contrassegnate nella Planimetria del Progetto approvato con lettera F-G-H-I
 - 2_ Autorizzazione del comune per la realizzazione delle palazzine F-G-H, alle stesse condizioni riportate alla licenza n. 69 rilasciata il 12.06.1971
 - 3_Elaborato grafico: Planimetria generale del "Complesso delle Arcate"
 - 4_Elaborato grafico: Progetto, Piante, Prospetto posteriore, Sezione
 - 5_Elaborato grafico: Progetto, Prospetti laterale e Principale
 - Abitabilità palazzine E-F-G-H-I
 - 1_ autorizzazione all'abitabilità e agibilità delle nuove palazzine
 - 2_ verbale di ispezione a casa di nuova costruzione il giorno 27.12.1975
 - 3_richiesta di rilascio di abitabilità e agibilità delle palazzine contrassegnate dalle lettere E-F-G-H (PE 1483) ed I (PE 1992)
 - 4_ verbale di visita e certificato di collaudo, 27.12.1975

- **Pratica Edilizia n° 2002/110/DIA del 1960: Palazzina F**
 - 1_Documentazione fotografica, Luglio 2002, [REDACTED]
 - 2_Modulo DIA per ripristino delle facciate e delle parti in c.a. a vista in fabbricato ad uso civile abitazione e negozi
 - 3_Elaborato grafico, planimetria generale
 - 4_Relazione di asseveramento

- **Pratica Edilizia n° 2020/0146 + 2020/008/Sismica + 2020/0027/Sismica del 2020: SCIA Palazzine F-G-H-I (autorimesse)**
 - 1_SCIA
 - II° pratica SCIA condominio Le Arcate Maggio.20
 - 000_elenco allegati
 - 00_Modulo 1- titolo edilizio
 - 01_pagamento diritti di segreteria
 - 02_Modulo altri soggetti coinvolti
 - 03_Modulo 2, relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio
 - 04_Asseverazione di altri tecnici incaricati
 - 05_Dichiarazione antimafia
 - 06_Dichiarazione per DURC
 - 07_Procura speciale per [REDACTED] (Amministratore super-condominio "le arcate")
 - 08_Procura speciale per [REDACTED]
 - 09_Procura speciale per [REDACTED]





- 10_Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in riferimento ai lavori di "manutenzione straordinaria 2° stralcio palazzine F-G-H-I per adeguamento alle norme di prevenzione incendi delle autorimesse del complesso residenziale "le arcate"
- 11_Verbale di assemblea straordinaria del 04.11.2019
- 12_come sopra ma con firme
- 13_codice fiscale condominio
- 14_MUR A.1 D.1
- 15_Estratto di mappa catastale, planimetria generale
- 16_Vincoli dell'area del RUE di Pavullo
- 17_Valutazione del progetto da parte dei vigili del fuoco
- 18_Elaborato grafico per norme antincendio
- 19_relazione tecnica allegata alla richiesta di valutazione del progetto antincendio
- 20_parere di conformità, valutazione del progetto relativo a Autorimesse e simili (variante)
- 21_progetto esecutivo impianti elettrici e speciali autorimessa 3: -piano di installazione, -particolari costruttivi
- 22_progetto esecutivo impianti elettrici e speciali autorimesse 1 e 3: relazione tecnica descrittiva, calcoli illuminotecnici, schemi unifilari dei quadri elettrici
- 23_richiesta di valutazione del progetto antincendio – rete antincendio autorimessa 3
- 24_richiesta di valutazione del progetto antincendio – relazione tecnica illustrativa calcolo idranti – autorimessa 3
- Tav00_relazione tecnica per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi delle autorimesse del complesso residenziale "Le arcate" stralcio palazzine E-F-G-H
- Tav01_Stato legittimato
- Tav02_stato di progetto
- Tav03_tavola sinottica
- Tav04_particolari esecutivi
- Tav05_documentazione fotografica

II° pratica Sismica condominio Le Arcate Maggio.20

- Mur A1.D1 asseverazione
- 1. Stato di progetto
- 2. Relazione di calcolo strutturale
- 03_ Mur D.2 deposito sismico
- 3. Relazione sui materiali
- 04_ mur A3.D3 asseverazione di conformità e congruità
- 4. Elaborati grafici esecutivi e particolari costruttivi
- 5. Piano di manutenzione delle parti strutturali dell'opera
- 6. Relazione geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica
- 7. Elaborati grafici rilievo
- 8. Valutazione della sicurezza
- 9. Documentazione fotografica
- Carta d'identità [REDACTED]





- Pagamento marca da bollo per la pratica sismica
- Resoconto bonifico per "rimborso forfettario per nuova costruzione super condominio le arcate (palazzine F-G-H-I)
- Testata modulo D2 con bollo applicato

2_2020 008 sismica (intera pratica sismica già inserita nell'elenco precedente)

3_sismica 2020 0027 (intera pratica sismica già inserita nell'elenco precedente)

5_00_integrazione: integrazione volontaria in riferimento alla SCIA n.2020/146 per i lavori di manutenzione straordinaria 2° stralcio palazzine F-G-H-I per adeguamento alle norme di prevenzione incendi delle autorimesse del complesso residenziale "le arcate"

6_notifica preliminare di presentazione della pratica

7_dichiarazione del committente

➤ **Pratica Edilizia n° 2021/0261 del 2021: SCIA Palazzine F-G-H-I- Variante in Corso d'Opera (Autorimesse)**

Identici documenti, con una piccola differenza costituita dalla Variante in Corso d'Opera.

Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti. Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono comunque essere ascritte a quanto contenuto all'interno della L.R.12/2017, all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

Art. 19 bis

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificato comma 1 bis e sostituito comma 1 quater da art. 27 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

Tolleranza

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*
- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*
- d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.*
- e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o





ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

- a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
- b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

12. SPESE CONDOMINIALI

In data 17.12.2025 il CTU, con formale richiesta verbale e scritta a mezzo mail, ha richiesto agli Amministratori:

- **Studio XXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX (per il Garage);**
- **Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX (per l'Appartamento);**

i seguenti documenti, riferiti al Condomino Esecutato:

- Verbale dell'ultima Assemblea Condominiale;
- Situazione pagamento rate ordinarie e straordinarie;
- Ultimo Bilancio e resoconto spese condominiali.

In data 19.12.2025 il CTU ha ricevuto in forma scritta dall'odierno Amministratore di Condominio **Dott. XXXXXXXXXXXXXXXX (per l'Appartamento)**, i seguenti documenti (*in Allegato*):

- Verbale di Assemblea Condominio 30.07.2024;
- Bilancio preventivo ordinario 2025;
- Situazione versamenti Ordinario 2025;
- Situazione versamenti Straordinario 2025

Dai suddetti documenti, si evince che per l'Esecutato permane, ad oggi, una situazione di morosità.

- Per l'esercizio Ordinario 2025, sono da saldare euro 504,83;
- Per l'esercizio Straordinario 2025, sono da saldare euro 491,97.

I millesimi di proprietà relativi ai beni dell'Esecutato, per il solo Appartamento, sono pari a 45,060/1000.

Ad oggi, 22.12.2025, il CTU, purtroppo, anche dopo diversi solleciti scritti e verbali, nulla ha ricevuto in forma scritta dall'odierno Amministratore di Condominio **Studio XXXX di XXXXXXXXXXXXXXXX (per il Garage)**.

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 - 41013 Castelfranco Emilia (MO) - Tel. (059) 92.32.56 - Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 - e-mail: ingegneria.rossi@libero.it - web: www.studioingegneriarossi.it





L'immobile al momento del sopralluogo non era occupato, anche se in parte arredato, ma in stato di abbandono.

14. DESCRIZIONE DEL BENE – Caratteristiche e Finiture – Valutazione dell'immobile

Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di Fabbricato civile sita in Supercondominio, costituita da:

- Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da:
ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, due camere da letto, disimpegno, bagno, balcone.
- Garage al Piano Interrato (S1).

Superficie complessiva commerciale di 87,18 mq.

Da liberarsi al Decreto di Trasferimento su richiesta dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta agibile, in mediocre stato di conservazione e manutenzione, con presenza di vizi visibili diffusi.

Descrizione sommaria dell'Appartamento:

- Nessuna delle due camere da letto ha le dimensioni regolari per essere una camera da letto matrimoniale: sono due camere da letto singole;
- Gli infissi delle finestre e delle porte finestre sono in alluminio grigio, originali della costruzione, dotati di vetro singolo;
- Oscuranti: Tapparelle in PVC;
- Porta d'ingresso in legno verniciato ad anta singola non blindata;
- Porte interne ad anta in legno laminato, con specchiatura talune in vetro ed altre cieche;
- Caldaia non presente all'interno della cucina (sono presenti solo i vari attacchi);
- Bagno dotato di vasca;
- Nel Bagno sono mancanti taluni sanitari (lavabo e bidet);
- Pavimento in ceramica smaltata, tranne che nelle due camere da letto, ove la pavimentazione è sostituita da una moquette di colore verde, logorata dal tempo e dalla carente manutenzione;
- Il pavimento del balcone è in gres rosso, fortemente danneggiato;
- Parapetto del balcone in calcestruzzo, con inserti in ferro verniciato, deteriorato e danneggiato;
- Presenza di ascensore al piano;
- Presenza di stati fessurativi nelle pareti di ingresso/soggiorno;
- Termosifoni a parete in alluminio, sottodimensionati;

13

Descrizione sommaria del Garage:

- Porta di ingresso del garage dal corsello di manovra condominiale, in metallo verniciato rosso, a due ante con battente;
- Non potendo entrare all'interno del garage, sbriaciandone l'interno dalla forzatura parziale delle due ante a battente, si evince essere in pessimo stato di conservazione e manutenzione, caratterizzato da condizioni di degrado avanzato e sporcizia dilagante, tali da comprometterne la piena fruibilità e l'ordinario utilizzo;
- Piano Interrato (S1) servito sia da rampa autovetture da esterno, ovviamente, sia dall'ascensore condominiale;
- Situazione assai deplorabile anche in tutta la zona garage al Piano Interrato (S1)!!!
Sporcizia ed odori nauseabondi.

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) - Tel. (059) 92.32.56 - Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 - e-mail: ingegneria.rossi@libero.it - web: www.studioingegneriarossi.it





Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed all'esauriente documentazione fotografica in Allegato

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, né verifiche statiche;
- non sono state effettuate prove penetrometriche o carotaggi nel sottosuolo;
- quant'altro non specificato.

15. CONSISTENZA COMMERCIALE – Superficie calpestabile e commerciale del bene oggetto di stima

14

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature è ricavabile dalla seguente Tabella, ove si elencano i vani facenti parte del bene oggetto di Stima:

destinazione d'uso del vano	Ubicazione del vano	Superficie Netta mq	Altezza Netta ml	Superficie Lorda mq	Coefficiente merceologico	Superficie Commerciale mq
Appartamento: Ingresso-soggiorno-pranzo	Piano Secondo	27,92	2,77			
Appartamento: cucina	Piano Secondo	4,36	2,77			
Appartamento: camera letto 1	Piano Secondo	11,61	2,77			
Appartamento: disimpegno	Piano Secondo	9,15	2,77			
Appartamento: bagno	Piano Secondo	3,69	2,77			
Appartamento: camera letto 2	Piano Secondo	13,27	2,77			
Superficie Vani Appartamento al P. 2°		70,00		77,74	1,00	77,74
Appartamento: balcone	Piano Secondo	7,25				
Superficie Balcone al P. 2°		7,25		8,12	0,30	2,44
Garage	Piano Interrato	13,00	2,50			
Superficie Garage al P. S1		13,00		14,00	0,50	7,00
Totale Superficie Commerciale mq.						87,18

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI

Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) – Tel. (059) 92.32.56 – Fax (059) 95.36.021
P. IVA: Q31Q192Q365 – e-mail: ingegneria.rossi@libero.it – web: www.studioingegneriarossi.it





Garage: i valori del vano non sono stati verificati, poiché ne era vietato l'accesso in virtù della presenza di un lucchetto posto nella parte alta del portone. Di conseguenza, i valori di Superficie Netta e di Altezza Netta si sono desunti sia dall'elaborato progettuale relativo alla P.E. che legittima il cespite, sia dai documenti catastali.

16. STIMA DEL BENE – Valore a base d'asta

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (**abitazione di tipo civile normale 950 ÷ 1.400 €/mq.**)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova: ► $(950 + 1400) \times 1/2 = 1175$ (valore medio), arrotondato a **1.200 €/mq.**

15

Valore iniziale dell'intero bene

Superficie Commerciale x **1.200,00 €/mq.** = 87,18 mq. x 1.200,00 €/mq. = **104.616,00 €.**

Detrazione per applicazione prezzo/valore, assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,
 $104.616,00 \text{ €} \times 5\% = - \mathbf{5.230,80 \text{ €}}$.

Detrazione per costi Sanatoria e Pratica Catastale DOCFA

Dall'analisi della documentazione agli atti, ossia dall'analisi dello Stato Legittimo Concessionato e dal confronto con lo Stato di Fatto Rilevato, l'Immobile necessita di una Pratica Edilizia CILA a Sanatoria senza Opere, al fine della regolarizzazione di difformità riscontrate minori, ascrivibili quali variazioni contemplate nell'ex-Art. 19bis della L.R. Vigente e Legge Salva-Casa.

Pertanto, si considerano costi di Sanatoria, Amministrativi per Oblazione (euro 1.000,00) e Tecnici per Onorari (euro 1.500,00), nonché Pratica Catastale DOCFA per risistemazione planimetria catastale (euro 1.000,00). Il tutto pari a **- 3.500,00 €.**

Riepilogo lotto unico:

Valore iniziale intero bene 104.616,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi - 5.230,80 €

Costi Pratica Edilizia a Sanatoria e Pratica Catastale DOCFA - 3.500,00 €

Valore finale del lotto unico 95.885,20 €

Arrotondato a 96.000,00 € (diconsi euro novantaseimila/00)



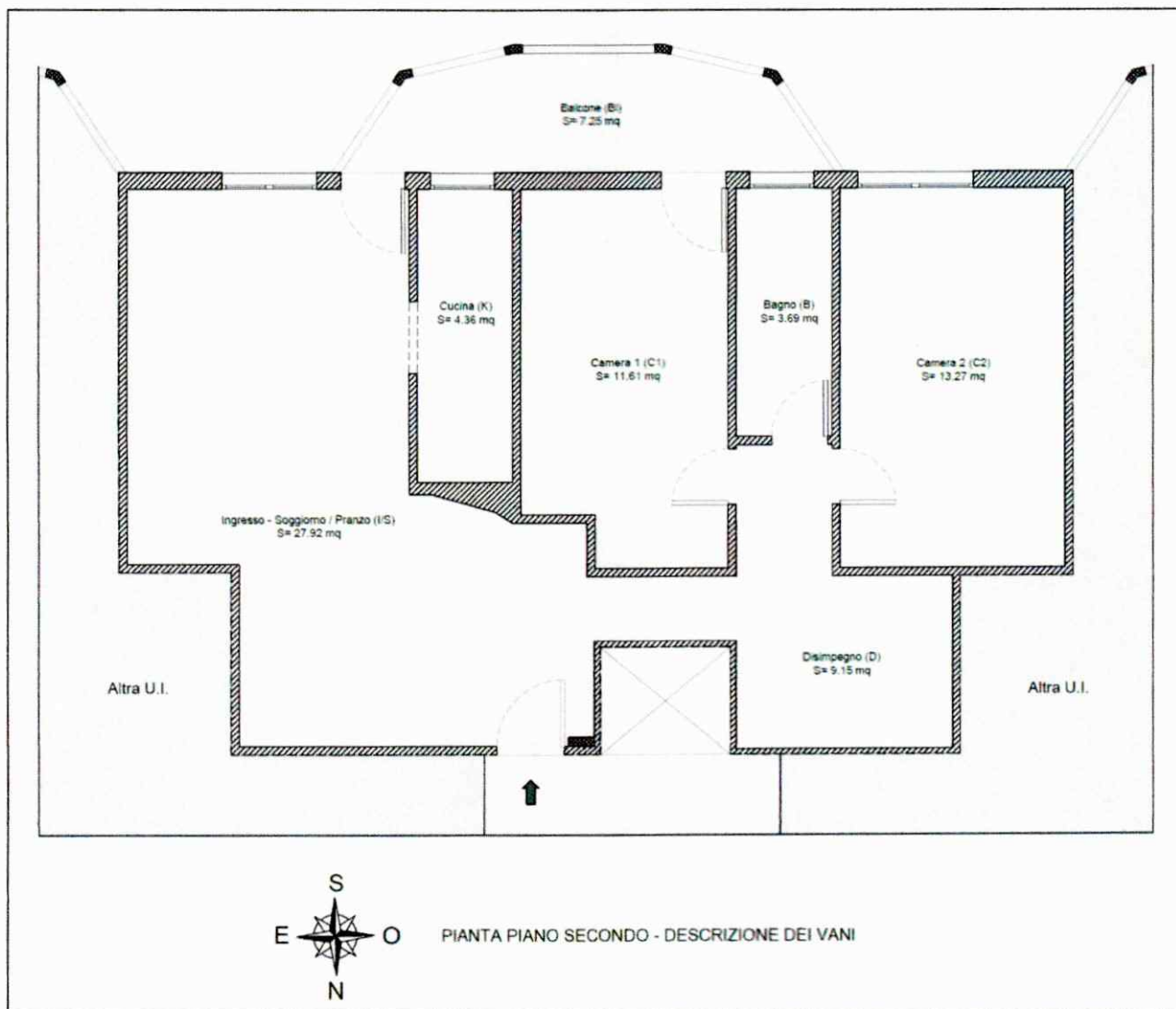


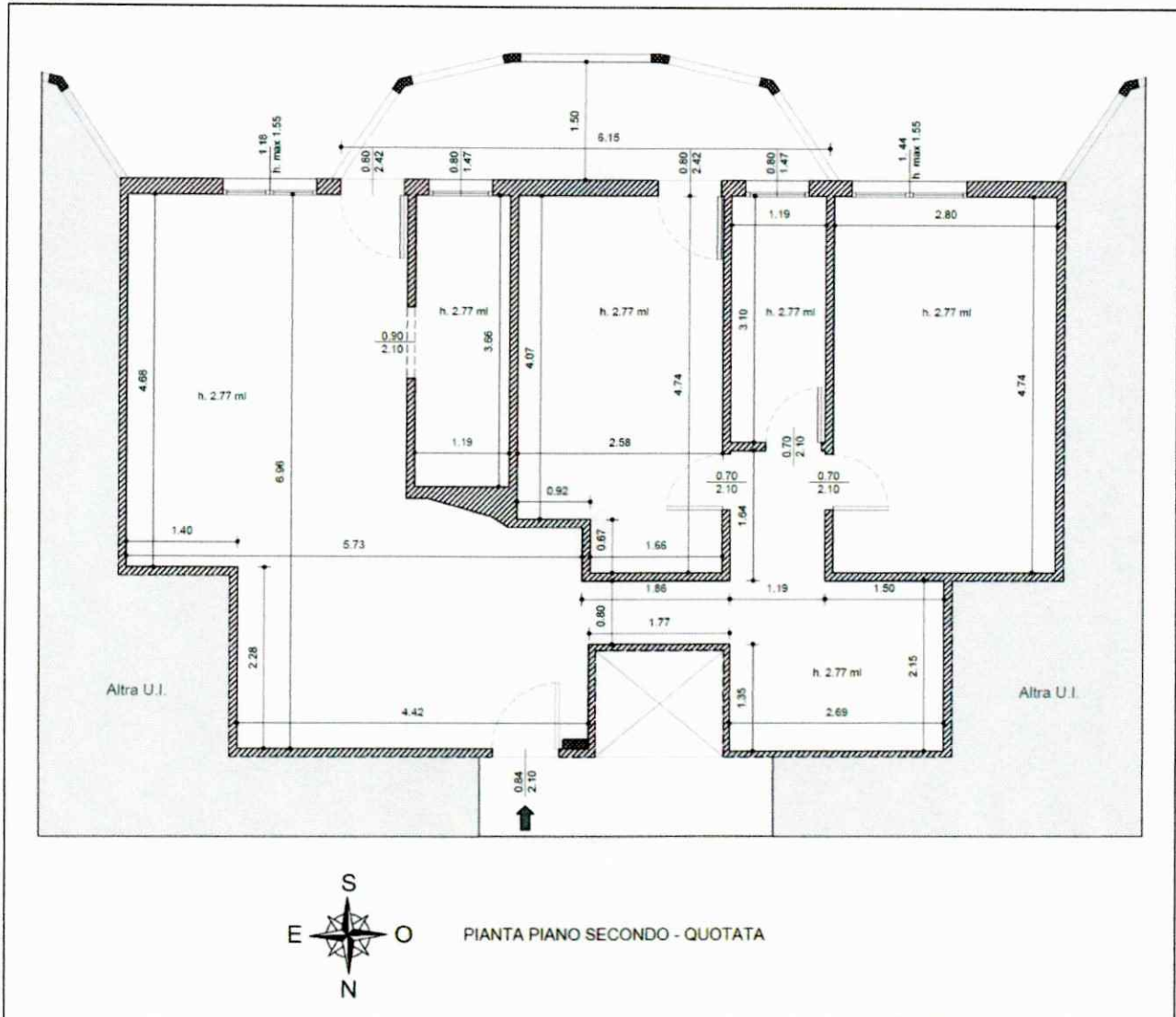
Al valore arrotondato finale del lotto unico di vendita, come sopra stimato, corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari ad euro 1.100,00 circa.

RIEPILOGO GENERALE valore di stima

VALORE FINALE LOTTO UNICO 96.000,00 €
(diconsi euro novantaseimila/00)

Poiché non vi è corrispondenza tra lo Stato di Fatto Rilevato e lo Stato Legittimato da Pratica Edilizia Comunale, nemmeno con la Planimetria Catastale, si è provveduto a ridisegnare la Planimetria dell'Appartamento, indicandone i rispettivi vani con relativa destinazione d'uso e le dimensioni in pianta ed in alzato:





17

NOTE

- Si precisa che il CTU-Perito Estimatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il CTU-Perito Estimatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono con la data della redazione della Relazione Peritale di Stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli Allegati alla Relazione Peritale di Stima sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento peritale è corretta al meglio delle conoscenze del CTU-Perito Estimatore.



La presente relazione Peritale di Stima si compone di n. 18 pagine numerate e dei seguenti Allegati.

Documenti Allegati:

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali
3. visure catastali attuali e storiche
4. estratto di mappa catastale
5. elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni catastali
6. bilanci e resoconto spese condominiali
7. accesso atti comunale – elaborati Stato Legittimo
8. verbali sopralluogo CTU
9. residenza e regime patrimoniale – *Omissis*
10. ispezione ipotecaria
11. atto provenienza – *Omissis*
12. comparabili (OMI, Agenzie Immobiliari)

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria mediante procedura telematica:

- Originale del presente Elaborato, con relativi Allegati;
- Elaborato depurato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- Il Prospetto Sintetico "A";
- L'Allegato "G";
- Attestazione degli invii;
- Nota Professionale per richiesta liquidazione del compenso.

18

*Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.
Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'Incarico affidatogli.*

Con Osservanza.

Castelfranco Emilia, 22 dicembre 2025

*Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi*

(firmato digitalmente)

