

TRIBUNALE DI MODENA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

contro

N. Gen. Rep. **82/2024**

Giudice Dott. **Umberto Ausiello**

Tecnico Incaricato: Arch. Filippo Landini
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 497
CTU del Tribunale di Modena, n.1816
C.F. LNDFPP70E22B819S - P.IVA 02708490368

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3497236813
email: info@studiozero.com
pec: filippo.landini@archiworldpec.it



indice

LOTTO unico - Pievepelago (MO), Via Selva Romanesca, 8 (Via Osteria)

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



LOTTO unico – Pievepelago, Via Selva Romanesca, 8 (Via Osteria)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

, contro il Sig.

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, colpisce il seguente immobile sito in Via Selva Romanesca, 8 (Via Osteria) in Pievepelago (MO), identificati al catasto come segue:

- A/2 Codice cat. G649 - Pievepelago Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Fg.32 Particella 291 **Sub. 11**, Piano T- 1 Classe 01, Consistenza 2,5 vani,

NOTE:

Nei documenti catastali l'individuazione toponomastica risulta essere Via Selva Romanesca n. 8, ma da sopralluogo si è accertato che l'immobile si trova in un proseguimento di Via Selva Romanesca denominato via Osteria, mentre il numero civico è corretto e non cambia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione posta in Via Osteria, proseguimento di Via Selva Romanesca, al civico 8 nel Comune di Pievepelago, costituita da appartamento posto a piano terra con accesso indipendente, individuato catastalmente al Fg. 32 Particella 291 sub. 11 categoria A/2.

Il bene è posto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra costituito da 5 unità immobiliari ed ha accessibile indipendente.

L'appartamento oggetto della presente perizia occupa la porzione Sud di un fabbricato con finitura esterna in pietra a vista di forma rettangolare posta in direzione Nord-Sud.

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova in località Osteria zona isolata nelle vicinanze di Sant'Annapelago, frazione posta a Ovest di Pievepelago. Tale area è definita dal PRG vigente come "Zona Agricola Normale tipo E.1" disciplinata dall'art. 12 e dagli articoli da 25 a 30 delle NTA.

L'immobile è immerso nel contesto montano caratterizzato da edifici residenziali di 2/3 piani fuori terra ed è posto a una distanza di circa 8 chilometri dal centro di Pievepelago e a 40 chilometri da Pavullo nel Frignano.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 23.05.2025, si è verificato che attualmente il bene non risulta abitato.

A seguito di formale richiesta inviata via pec in data 05/05/2025, ad oggi non risultano contratti di locazione in essere, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con risposta via e-mail in data 10.06.2025 a seguito allegata (allegato 4).

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano in proprietà di

, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, pervenuta con atto pubblico notarile di compravendita del



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

A tutto il giorno 26/03/2024 sulla consistenza immobiliare in oggetto, non risultano altre ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto
repertorio n. ed iscritta presso gli Uffici

per capitale di
€50.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, durata 15 anni, a
carico di

per i diritti pari a 1/1 sull'immobile riportato in NCEU Fg.32 Particella 291
Sub. 11, Piano T- 1 Classe 01, Consistenza 2,5 vani, sito nel Comune di Pievepelago (MO)

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale d

, per capitale di € 30.653,05 oltre ad interessi
e spese per una somma complessiva di € 62.000,00, a carico di

sull'immobile riportato
in NCEU Fg.32 Particella 291 Sub. 11, Piano T- 1 Classe 01, Consistenza 2,5 vani, sito nel Comune di
Pievepelago (MO)

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale

, a carico di
, per la quota di
1/1 del diritto di piena proprietà, sull'immobile riportato in NCEU Fg.32 Particella 291 Sub. 11, Piano
T- 1 Classe 01, Consistenza 2,5 vani, sito nel Comune di Pievepelago (MO)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'unità immobiliari in oggetto è stata modificata in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pievepelago allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica in data 14/04/2025:

- 203-1993 *"Richiesta autorizzazione demolizione muro pericolante Loc. Osteria fraz. S.Annapelago"*;
- 633-1999 *"Richiesta autorizzazione edilizia per demolizione di un fabbricato pericolante in località Osteria fraz. S.Annapelago"*;
- PDC 18/2007 del 25/05/2007 (Pratica edilizia c/34/2006) per *"Ristrutturazione Edilizia di fabbricato residenziale."*
- DIA 1833 del 23/03/2009 (Pratica edilizia S/11/2009) *Variante in corso d'opera.*

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pievepelago non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile, ma le successive pratiche forniscono chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23.05.2025, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati dello stato di variante in C.O. a meno di piccole difformità dimensionali dei locali e delle altezze delle porte che non pregiudicano la conformità del bene.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 23.05.2025, lo stato di fatto dell'immobile risulta **non conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali.

Infatti si segnala che nella planimetria catastale manca, all'interno del bagno, il setto che separa la doccia dal ripostiglio. Tale difformità è ininfluente ai fini della determinazione della rendita ma richiede un aggiornamento catastale.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Pur essendo l'immobile disabitato, le finiture risultano in buono stato di conservazione. Si segnalano tuttavia fenomeni di umidità di risalita in alcune porzioni delle pareti intonacate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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



6.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto alla data del pignoramento risultano essere di proprietà _____, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà.

6.2. Precedenti proprietari:

_____ per diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
_____ per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
_____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
_____ per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà.
_____ per i diritti pari a 1/1 di usufrutto.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Pievepelago allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica in data 14/04/2025, risultano essere le seguenti:

- 203-1993 "Richiesta autorizzazione demolizione muro pericolante Loc. Osteria fraz. S.Annapelago";
- 633-1999 "Richiesta autorizzazione edilizia per demolizione di un fabbricato pericolante in località Osteria fraz. S.Annapelago";
- PDC 18/2007 del 25/05/2007 (Pratica edilizia c/34/2006) per "Ristrutturazione Edilizia di fabbricato residenziale."
- DIA 1833 del 23/03/2009 (Pratica edilizia S/11/2009) Variante in corso d'opera.

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione posta in Via Osteria, proseguimento di Via Selva Romanesca, al civico 8 nel Comune di Pievepelago, costituita da appartamento posto a piano terra con accesso indipendente, individuato catastalmente al Fg. 32 Particella 291 sub. 11 categoria A/2.

Il bene è posto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra costituito da 5 unità immobiliari.

L'appartamento oggetto della presente perizia occupa la porzione Sud del piano terra di un fabbricato con finitura esterna in pietra a vista ed è composto da una zona giorno un bagno e una camera da letto. La zona giorno si apre verso valle mentre il bagno e la camera da letto hanno affacci verso monte su una piccola area cortiliva di proprietà. Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle ceramiche tipo cotto posate a 45°. Nel bagno e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici. Le pareti portanti che definiscono la geometria del bene sono in pietra a vista mentre le tramezze che separano gli ambienti sono intonacate e tinteggiate in bianco.

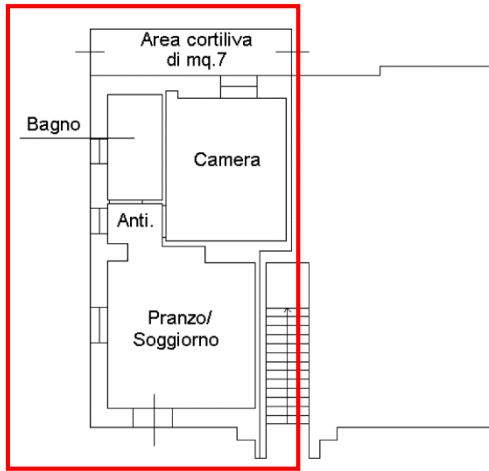
Gli infissi sono in legno con vetrocamera, e solo la camera da letto è fornita di scuro in alluminio. Le porte interne, di nuova fornitura, sono il legno tamburato.

L'appartamento è dotato di gas a servizio dell'angolo cottura della zona giorno e di riscaldamento a termosifoni il alluminio alimentati da caldaia autonoma.



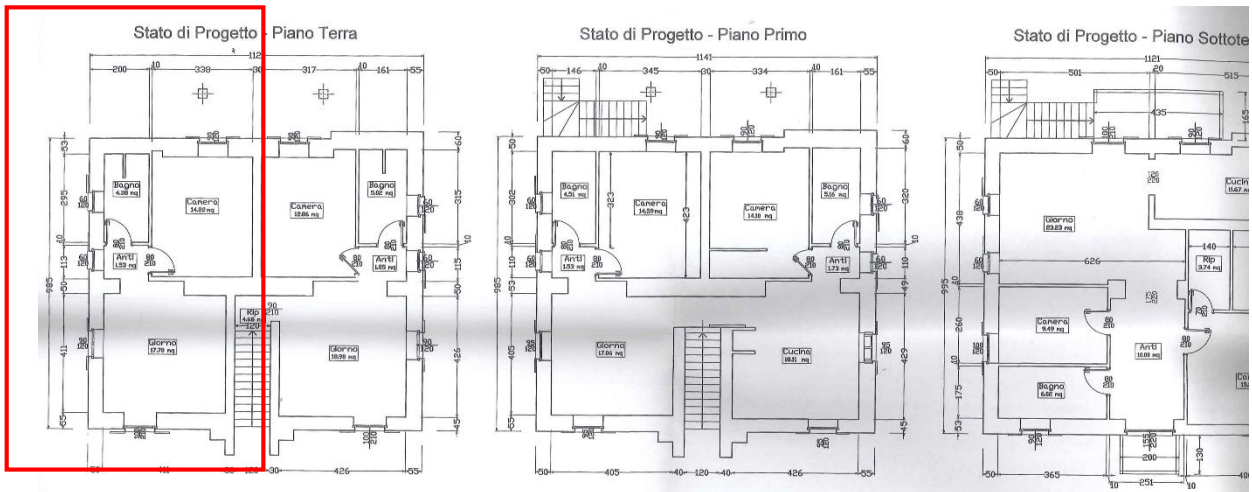
Elaborato planimetrico del bene:

ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 32 MAPPALE 291 SUBALTERNO 11_PIANO TERRA



PIANO TERRA(H=230Cm)

ELABORATO STATO PROGETTO DI VARIANTE: PLANIMETRIE



Estratto: DIA 1833 del 23/03/2009 (Pratica edilizia S/11/2009) Variante in corso d'opera



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati dello Stato Legittimato, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

AMBIENTI	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
Piano terra	mq	51,20	100%	51,20
Area cortiliva	mq	8,00	10%	0,80
TOTALI COMM.	mq			52,00

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Pievepelago è il PRG. Il bene oggetto di stima ricade nell'Ambito del PRG "Zona Agricola Normale tipo E.1" disciplinata dall'art. 12 e dagli articoli da 25 a 30 delle NTA.

Il bene non è sottoposto a tutela.

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Pietra	Discrete	-
<i>Copertura</i>	Legno	Travi e travetti	Buone	-
<i>Solai</i>	Laterocemento	Travetti e pignatta	Buone	

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Legno	Anta/ribalta	Buone	
<i>Infissi interni</i>	Legno	Legno tamburato	Buone	
<i>Muri interni</i>	Laterizio	Forati	Buone	
	Pietra	A vista	Buone	
<i>Pavimentazioni interne</i>	Gres	Piastrelle 40x40	Buone	



Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	-	-	-	-
<i>Gas</i>	metano	da rete comunale	Buone	-
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia-	da rete comunale	Buone	-
<i>Idrico</i>	Sottotraccia	da rete comunale	Buone	-
<i>Termico</i>	Sottotraccia	da rete comunale	Buone	-
<i>Telefonico</i>	-	-	-	-
<i>Fognature</i>		non pervenute	-	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

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

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Pievepelago, ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Pievepelago. Non è stato possibile avere dei riscontri paragonabili presso le Agenzie immobiliari nel Comune di Pievepelago.

RESIDENZIALE – abitazioni di tipo civile

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2024	630,00	880,00	755,00
Borsino Immobiliare	790,00	1.236,00	1.013,00
Agenzie Immobiliari			0,00
VAL. MEDIA UNITARIA	710,00	1.058,00	884,00



Note:

Considerato il contesto nel quale il bene è inserito, le condizioni di conservazione dell'immobile, la qualità delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti), l'attuale situazione del mercato immobiliare, per il calcolo del valore del bene **si ritiene corretto utilizzare il valore desunto da una media tra i Valori medi reperiti, pari a € 884,00.**

9.3. Valutazione LOTTI

LOTTO unico

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Immobile			
Superficie comm complessiva	52,00	884,00 €	45.968,00 €
Totale			45.968,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore del bene a € **45.968,00**

Nel sopralluogo si è riscontrato che l'immobile non necessita di lavorazioni o ripristini che ne impediscano l'utilizzo.

L'importo stimato risulta quindi essere il seguente:

45.968,00 €

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 45.968,00

Si arrotonda a: € **46.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

Carpi, Martedì 10 Giugno 2025

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini



10. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica

2. Documentazione catastale

- Comune di Pievepelago, Fg. 32 mappale 291, Sub. 11 Visura Via Selva Romanesca, 8
- Comune di Pievepelago, estratto di mappa;
- Comune di Pievepelago, Planimetria Catastale Fg. 32 mappale 291 sub. 11;

3. Documentazione edilizia e urbanistica

- 203-1993 *“Richiesta autorizzazione demolizione muro pericolante Loc. Osteria fraz. S.Annapelago”;*
- 633-1999 *“Richiesta autorizzazione edilizia per demolizione di un fabbricato pericolante in località Osteria fraz. S.Annapelago”;*
- PDC 18/2007 del 25/05/2007 (Pratica edilizia c/34/2006) per *“Ristrutturazione Edilizia di fabbricato residenziale.”*
- DIA 1833 del 23/03/2009 (Pratica edilizia S/11/2009) *Variante in corso d’opera.*

4. Dichiarazione contratti di locazione;

5. Certificati anagrafici



11. ALLEGATO A

Ubicazione

Via Selva Romanesca (Via Osteria), 8 pievepelago (MO)

Identificazione catastale

A/2 Codice catastale G469 - Pievepelago Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Fg.32 Particella 291 **Sub. 11**, Piano T Classe 1, Consistenza 2,5 vani

NOTE

Da sopralluogo effettuato in data 21.01.2025, è emerso che:

L'elaborato catastale non risulta aggiornato dato che manca la rappresentazione di un setto all'interno del bagno.

•Le porte interne sono state tutte realizzate di altezza pari a 200 cm mentre il progetto prevedeva porte da 210.

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto, risultano essere di proprietà del Sig. _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione posta in Via Osteria, proseguimento di Via Selva Romanesca, al civico 8 nel Comune di Pievepelago, costituita da appartamento posto a piano terra con accesso indipendente, individuato catastalmente al Fg. 32 Particella 291 sub. 11 categoria A/2.

Il bene è posto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra costituito da 5 unità immobiliari ed ha accessibile indipendente.

L'appartamento oggetto della presente perizia occupa la porzione Sud di un fabbricato con finitura esterna in pietra a vista di forma rettangolare posta in direzione Nord-Sud.



12. ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO

Valore immobile: € **46.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

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

Carpi, Martedì 10 Giugno 2025

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

