

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **166/2023**

Giudice Dott. **Giulia Lucchi**

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

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



indice

<u>LOTTO UNICO - Fiumalbo (MO), Via Bar Alpino n.97</u>	3
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	3
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	3
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	3
3.1. Regime Patrimoniale	4
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	4
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	4
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	5
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	5
6.1. Attuali proprietari:	5
6.2. Precedenti proprietari:	5
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	5
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	6
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	6
8.1. Destinazione urbanistica	10
8.2. Caratteristiche descrittive	11
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	12
9.1. Criterio di stima	12
9.2. Fonti d'informazione	12
9.3. Valutazione LOTTO	13
LOTTO UNICO	
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	13
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	13
10. <u>ALLEGATI LOTTO UNICO</u>	14
11. <u>ALLEGATO A</u>	15
12. <u>ALLEGATO G</u>	16



LOTTO UNICO - Fiumalbo (MO), Via Bar Alpino n. 97

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Bar Alpino n. 97, 41022 Fiumalbo (MO) identificati al catasto:

Catasto Fabbricati

- Comune di Fiumalbo (MO), Via Bar Alpino n.97 - residenza. N.C.E.U. foglio 32 mappale 187 subalterno 14, categoria A/2, classe 2, Vani 3,5, piano Secondo, Sup. 62 mq, R.C. 361,52 €.

Diritto di proprietà per 1/2 Sig.

- Comune di Fiumalbo (MO), Via Bar Alpino n.97 - residenza. N.C.E.U. foglio 32 mappale 187 subalterno 5, categoria C/6, classe 5, piano Terra, Cons. 10 mq, Sup. 11 mq, R.C. 24,79 €.

Diritto di proprietà per 1/2 Sig.

NOTE

nessuna

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Appartamento posto al secondo piano di un complesso edilizio sito nel Comune di Fiumalbo (MO) – Loc. Bar Alpino, in Via Bar Alpino n. 97. L'abitazione, contraddistinto catastalmente al Foglio 32, Mappale 187, si sviluppa su un unico piano ed è accessibile dal vano scala condominiale, posto sul fronte Est del complesso.

L'accesso all'appartamento avviene verso la zona giorno, nella quale sono presenti un angolo cottura ed un camino. La zona giorno è dotata di due balconi, con affacci rivolti a Est e Ovest.

Collegato alla zona giorno vi è un piccolo disimpegno, dal quale è possibile accedere al servizio igienico, alla camera matrimoniale e ad una seconda camera.

Caratteristiche zona:

Il bene si trova in località Bar Alpino, a Sud del capoluogo Fiumalbo e a ridosso del confine tra Emilia-Romagna e Toscana. La località Bar Alpino è situata in un contesto appenninico, caratterizzato dalla presenza di sparuti complessi residenziali.

Caratteristiche zone limitrofe:

Il centro più vicino è l'Abetone, distante solamente 1,5 km, nel quale sono presenti impianti sciistici ed alcuni servizi tra i quali una farmacia. Il centro del capoluogo Fiumalbo, posto a Sud, dista all'incirca 6 km.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 21.03.2025, si è verificato che attualmente il bene non risulta occupato dagli esecutati. Non risultano inoltre contratti di locazione in essere, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con risposta via Pec, protocollo AGEDP-MO_154927_2024_1769 a seguito allegata.



3.1. Regime Patrimoniale

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 della Sig. [REDACTED]

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. Trascrizioni:

Come da Certificazione Notarile non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Modena il 07.01.2021 ai nn. 206/144 in favore della [REDACTED] [REDACTED] annotata di sentenza di condanna esecutiva il 24.07.2023 ai nn. 21878/2552.

4.2.2. Pignoramenti:

Conversione dell'Ordinanza di sequestro in Pignoramento immobiliare, ex art. 686 c.p.c.

4.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti del 29/01/2025 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Fiumalbo:

- *Licenza di costruzione n. 2845 del 27.07.1974, rilasciata in data 28.08.1974, per costruzione di fabbricato residenziale;*



- Variante n. 4508 del 16.12.1974;
- Variante n. 3894 del 14.11.1975;
- Variante n. 1426 del 20.04.1976;
- Variante n. 1172 del 25.03.1977;
- Certificato di Abitabilità n. 2316 del 09.06.1978;
- Condono edilizio n. 1881/86 del 30.04.1986.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 21.03.2025 si è verificato che lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato dallo Stato Legittimo, così come definito dalle pratiche edilizie di cui sopra.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 21.03.2025, lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme con quanto rappresentato negli ultimi elaborati catastali (prot. 1135 del 19/12/1977).

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di contatti intercorsi con il Sig. Roberto Nizzi, Amministratore del complesso edilizio all'interno del quale i beni sono inseriti, è emersa la presenza di un debito da parte dell'esecutato, corrispondente a 216,91 €, riferito al bilancio preventivo del periodo 01/04/2024-30/04/2025. Tale debito andrà conguagliato in occasione della chiusura contabile e ricadrà sul futuro acquirente.

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:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 della Sig. [REDACTED]. I beni sono pervenuti all'esecutato, Sig. [REDACTED], in nuda proprietà per successione al padre [REDACTED], e successivamente in piena proprietà per ricongiungimento di usufrutto in morte della madre [REDACTED].

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti del 29/01/2025 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Fiumalbo:

- Licenza di costruzione n. 2845 del 27.07.1974, rilasciata in data 28.08.1974, per costruzione di fabbricato residenziale;
- Variante n. 4508 del 16.12.1974;
- Variante n. 3894 del 14.11.1975;
- Variante n. 1426 del 20.04.1976;
- Variante n. 1172 del 25.03.1977;
- Certificato di Abitabilità n. 2316 del 09.06.1978;
- Condono edilizio n. 1881/86 del 30.04.1986.



7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna

8. DESCRIZIONE BENE

Appartamento posto al secondo piano di un complesso edilizio sito nel Comune di Fiumalbo (MO) – Loc. Bar Alpino, in Via Bar Alpino n. 97. L'abitazione, contraddistinto catastalmente al Foglio 32, Mappale 187, si sviluppa su un unico piano ed è accessibile dal vano scala condominiale, posto sul fronte Est del complesso.

Il complesso edilizio nel quale l'appartamento è inserito si sviluppa secondo l'andamento Nord-Est / Sud-Ovest e presenta una finitura intonacata. La copertura è a due falde con sviluppo parallelo rispetto al corpo di fabbrica. I balconi presentano parapetti in legno a doghe orizzontali.

L'accesso all'appartamento avviene verso la zona giorno, nella quale sono presenti un angolo cottura ed un camino.

La zona giorno è dotata di due balconi, con affacci rivolti a Est e Ovest.

Collegato alla zona giorno vi è un piccolo disimpegno, dal quale è possibile accedere al servizio igienico, alla camera matrimoniale e ad una seconda camera.

Il servizio igienico, con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia/vasca. All'interno di questo locale è collocata la caldaia.

La zona giorno è dotata di pavimentazione in gres, con rivestimento lungo le due pareti della cucina, mentre il disimpegno e le camere da letto sono contraddistinte da parquet in legno.

Tutti gli ambienti, ad eccezione del disimpegno, sono dotati di finestre ad anta in legno e godono di illuminazione e ventilazione naturali; il sistema oscurante è costituito da scuri in legno. Anche le porte interne sono in legno.

L'unità è provvista di riscaldamento autonomo distribuito nelle stanze per mezzo di termosifoni, con caldaia posta nel servizio igienico; come scritto in precedenza, oltre ai termosifoni è presente un camino in muratura nel soggiorno.

L'impianto elettrico è in traccia, il contatore è posizionato in corrispondenza dell'ingresso, nel vano scala condominiale.

Il contatore del gas è sul balcone rivolto a Est (lato camino), mentre il collettore è inserito nella parete che divide l'appartamento dal pianerottolo.

La proprietà risulta in discrete condizioni. In corrispondenza del collettore si segnala la mancanza di alcune piastrelle nel pavimento (rif. Immagini allegate); allo stesso modo si segnala la mancanza di piccole porzioni di parquet nella stanza da letto più piccola (rif. Immagini allegate)

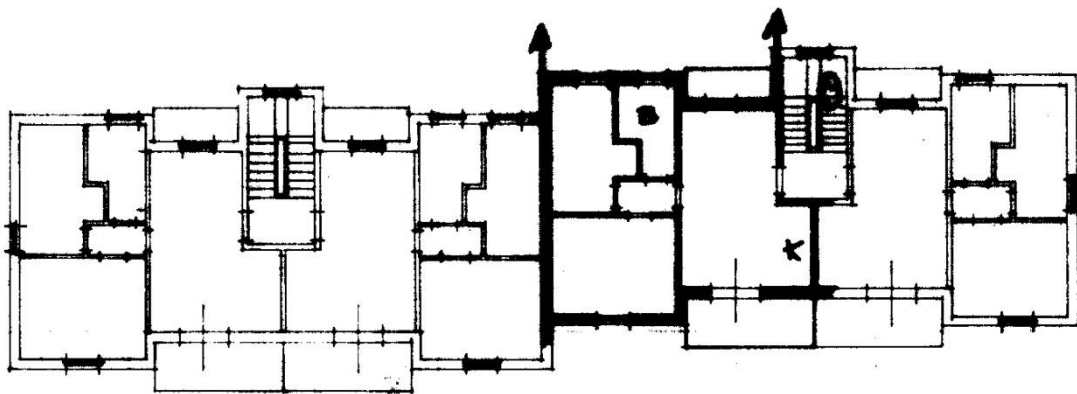
Tutti gli ambienti sono dotati di finiture di qualità media.



Elaborato planimetrico del bene:
FOGLIO 32 MAPPALE 187



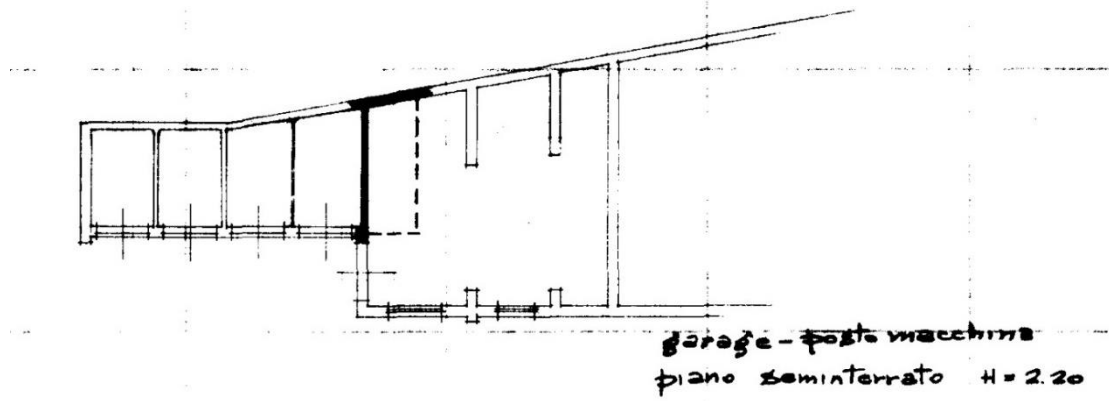
ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 32 MAPPALE 187 SUBALTERNO 14



*piano secondo
N° 2.60*



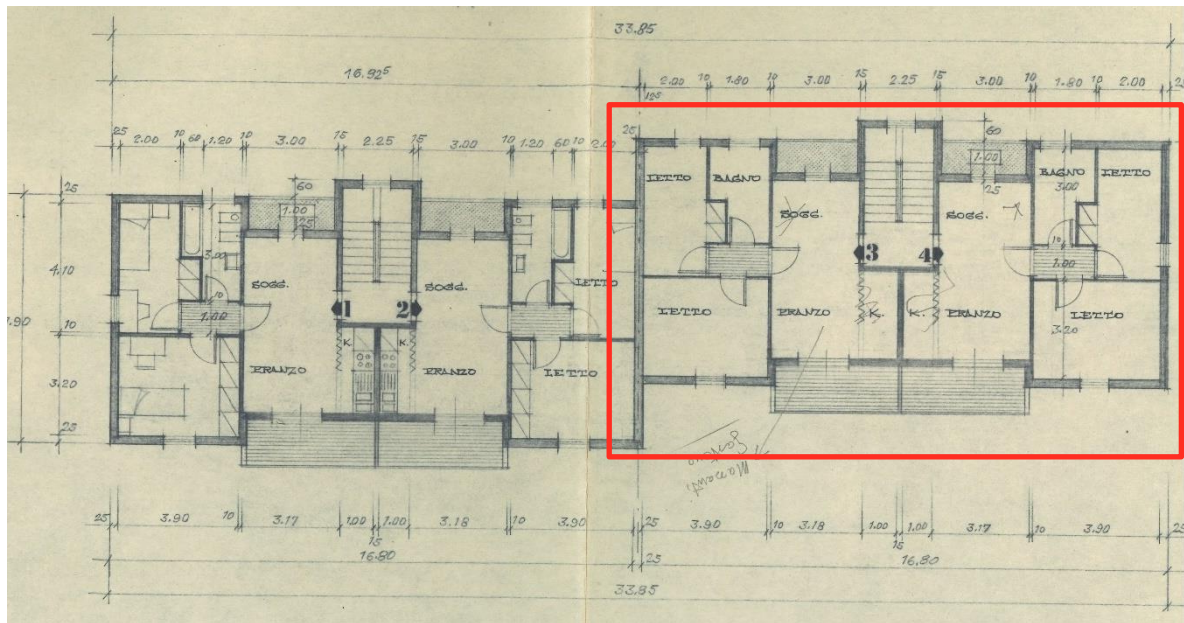
FOGLIO 32 MAPPALE 187 SUBALTERNO 5



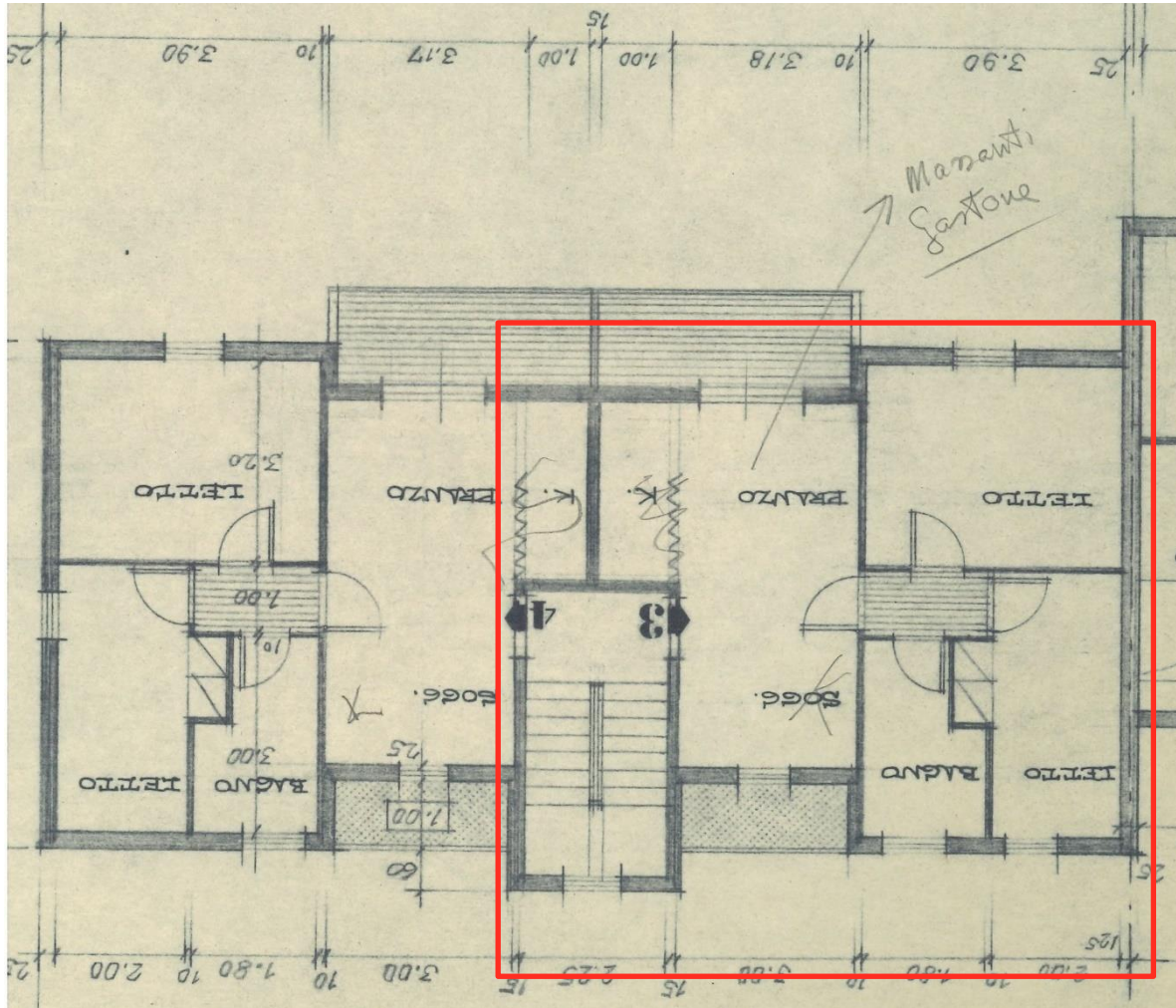
STATO LEGITTIMO

FOGLIO 32 MAPPALE 187 SUBALTERNO 14

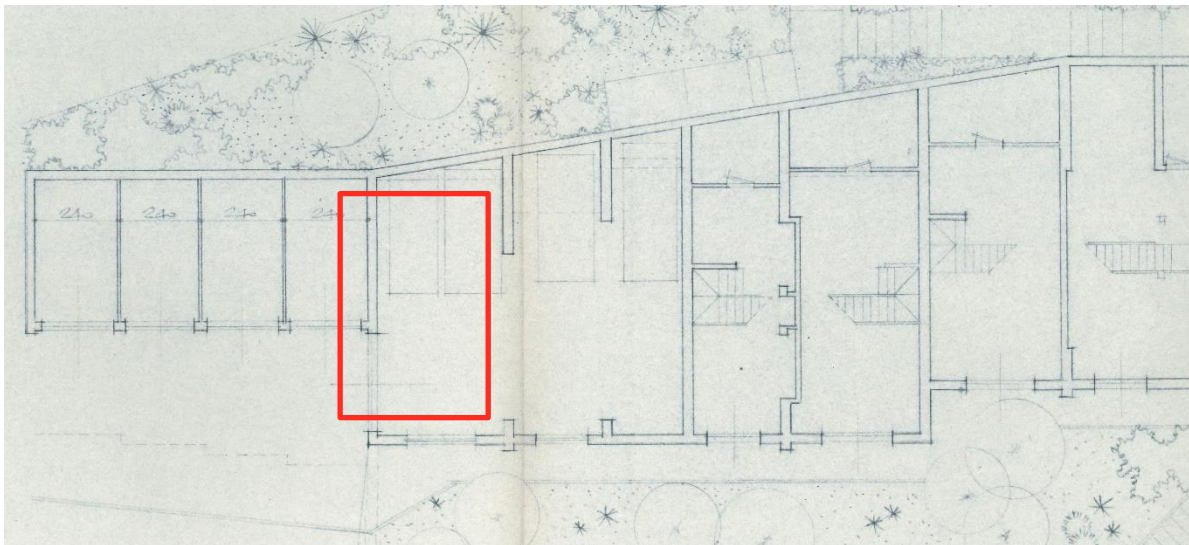
Variante n. 1426 del 20.04.1976



FOGLIO 32 MAPPALE 187 SUBALTERNO 14
Variante n. 1426 del 20.04.1976

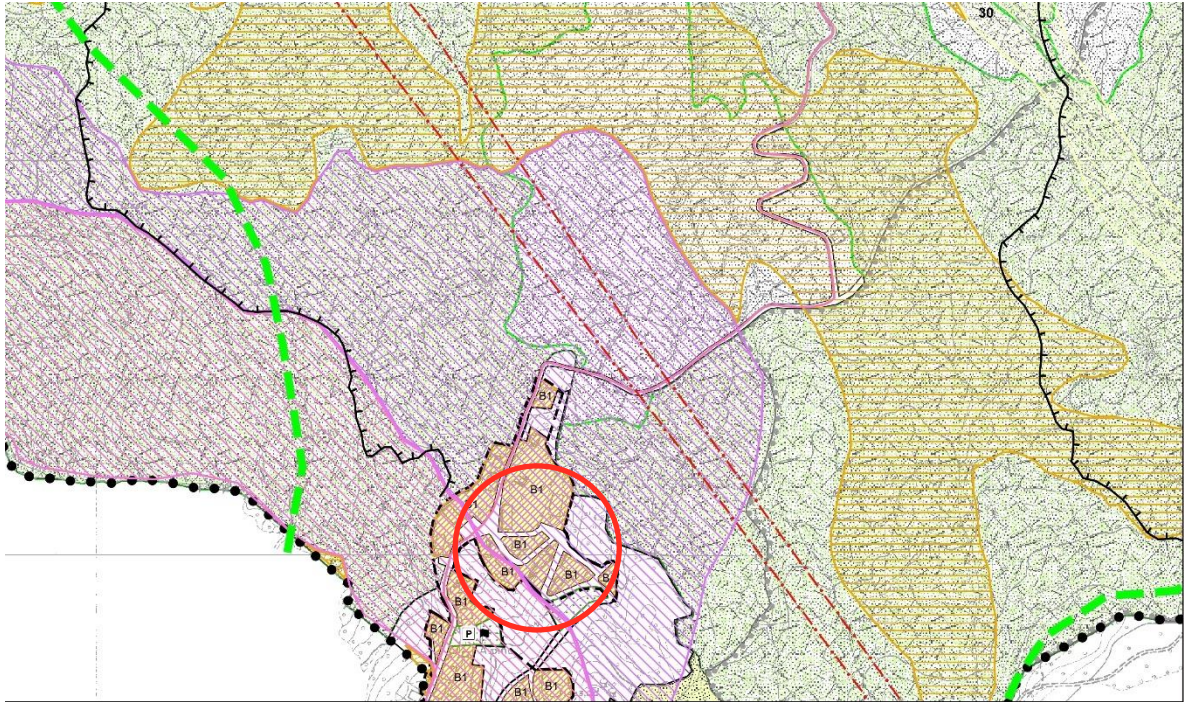


FOGLIO 32 MAPPALE 187 SUBALTERNO 5
Variante n. 1172 del 25.03.1977



8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune Fiumalbo è il PRG. L'edificio rientra nelle zone Omogenee di tipo B.1 degli "Ambiti prevalentemente residenziali: zone omogenee B e C" (Tav. 6.2 del PRG) ed è normato dall'art. 22 delle NTA. Rientra inoltre all'interno della Zona 1 – rischio idrogeologico molto elevato.



AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI: ZONE OMOGENEE B E C		
	Zone omogenee tipo "B.1"	22
	Zone omogenee tipo "B.2"	**** vedi nota art.22 scheda B.2
	Zone omogenee tipo "B.3"	22
	Zone omogenee tipo "B.4"	22
	Zone omogenee tipo "C.1"	* vedi nota art.23 scheda C.2
	Zone omogenee tipo "C.2"	23

DISSESTO			
	Zone instabili per frane attive	da PTCP art. 26	
	Zone instabili per frane quiescenti	da PTCP art. 26	
	Zone caratterizzate da potenziale instabilità	da PTCP art. 27	



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 catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	S.U.	Coeff.	S. commerciale
Abitazione	mq	56,80	100%	56,80
Balconi	mq	7,72	50%	3,86
TOTALI ABITAZ.	mq			60,66

DESTINAZIONE	U.M.	S.U.	Coeff.	S. commerciale
Posto auto	mq	10,00	100%	10,00
TOTALI ABITAZ.	mq			10,00

Le superfici calpestabili sono così suddivise:

U.M.	S.U.
mq	20,46
mq	1,76
mq	8,36
mq	4,37
mq	12,21
mq	47,16

8.2. Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	anta	discrete	-
<i>Infissi interni</i>	legno	a battente	discrete	-
<i>Muri interni</i>	muratura	Finitura intonacata	discrete	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica	Piastrelle	Discrete	-
	Legno	parquet	discrete	-



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 accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Zocca, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Fiumalbo (2° sem. 2024), Comune di Fiumalbo, Zona Extraurbana, cod. zona R1, dest. Residenziale (valori riferiti a stato conservativo Normale)

RESIDENZIALE – abitazioni di tipo civili

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2024	800,00 €	1 150,00 €	975,00 €
Borsino Immobiliare	759,00 €	1 048,00 €	903,50 €
Agenzie Immobiliari	725,32 €	1 000,00 €	862,66 €
VAL. MEDIA UNITARIA	761,44 €	1 066,00 €	913,72 €

RESIDENZIALE – Autorimessa

NB: il posto auto non è un vero e proprio box privato; tuttavia, trattandosi di un posto auto coperto, all'interno di locali accessibili solamente da un portone basculante, ai fini del calcolo del valore viene considerato equivalente ad un box auto. Ai valori risultanti, sarà applicata una aliquota di diminuzione data la situazione.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2024	450,00 €	660,00 €	555,00 €
Borsino Immobiliare	410,00 €	541,00 €	475,50 €
Agenzie Immobiliari	446,00 €	590,00 €	518,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	435,33 €	597,00 €	516,17 €

Valore medio unitario: 516,17 €

Aliquota di diminuzione: 15%

Valore medio unitario: **438,74 €**



9.3. Valutazione LOTTO

Considerata la posizione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di conservazione e analizzate le quotazioni di mercato come sopra riportato, si ritiene corretto prendere come riferimento la media risultante tra i valori medi.

LOTTO UNICO

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione	60,66	913,72 €	55 426,26 €
Autorimessa	10	438,74 €	4 387,40 €
			59 813,66 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: **59.813,66 €**

Quota di proprietà corrispondente: 50%

Valore immobile riferito alla quota di proprietà: 29.906,83 €

Si arrotonda a: **30.000,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1/2 della proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Venerdì 28 Marzo 2025

Il Tecnico



10. ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Accesso agli atti
4. Certificato Anagrafico Contestuale
5. Dichiarazione assenza contratti Agenzia delle entrate di Modena



ALLEGATO A

Ubicazione

Via Bar Alpino 97 (Loc. Bar Alpino), 41022 Fiumalbo (MO)

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di Fiumalbo (MO), Via Bar Alpino n.97 - residenza. N.C.E.U. foglio 32 mappale 187 subalterno 14, categoria A/2, classe 2, Vani 3,5, piano Secondo, Sup. 62 mq, R.C. 361,52 €.

Diritto di proprietà per 1/2 Sig. [REDACTED]

Comune di Fiumalbo (MO), Via Bar Alpino n.97 - residenza. N.C.E.U. foglio 32 mappale 187 subalterno 5, categoria C/6, classe 5, piano Terra, Cons. 10 mq, Sup. 11 mq, R.C. 24,79 €.

Diritto di proprietà per 1/2 Sig. [REDACTED]

Intestazione

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/2 del Sig. [REDACTED] e per la quota di 1/2 della Sig. [REDACTED]

Descrizione sintetica

Appartamento posto al secondo piano di un complesso edilizio sito nel Comune di Fiumalbo (MO) – Loc. Bar Alpino, in Via Bar Alpino n. 97. L'abitazione, contraddistinto catastalmente al Foglio 32, Mappale 187, si sviluppa su un unico piano ed è accessibile dal vano scala condominiale, posto sul fronte Est del complesso.

L'accesso all'appartamento avviene verso la zona giorno, nella quale sono presenti un angolo cottura ed un camino. La zona giorno è dotata di due balconi, con affacci rivolti a Est e Ovest.

Collegato alla zona giorno vi è un piccolo disimpegno, dal quale è possibile accedere al servizio igienico, alla camera matrimoniale e ad una seconda camera.

La proprietà risulta in discrete condizioni. In corrispondenza del collettore si segnala la mancanza di alcune piastrelle nel pavimento (rif. Immagini allegate); allo stesso modo si segnala la mancanza di piccole porzioni di parquet nella stanza da letto più piccola (rif. Immagini allegate)

Tutti gli ambienti sono dotati di finiture di qualità media.



ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO UNICO

Valore immobile: 59.813,66 €

Quota di proprietà corrispondente: 50%

Valore immobile riferito alla quota di proprietà: 29.906,83 €

Valore immobile: 30.000,00 €

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1/2 della proprietà

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

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

Carpi, Venerdì 28 Marzo 2025

Il Tecnico

