

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

contro

N. Gen. Rep. **296/2024**

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@studioazero.com
pec: filippo.landini@archiworldpec.it



Indice

Introduzione	4
--------------	---

LOTTO 1 - Cavezzo (MO), Via Camillo Benso di Cavour, 198

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
3. STATO DI POSSESSO	5
3.1. Regime Patrimoniale	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	6
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	9
6.1. Attuali proprietari:	9
6.2. Precedenti proprietari:	9
7. PRATICHE EDILIZIE	9
8. DESCRIZIONE BENE	10
8.1. Destinazione urbanistica	12
8.2. Caratteristiche descrittive	13
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13
9.1. Criterio di stima	13
9.2. Fonti d'informazione	14
9.3. Valutazione lotti	15
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	15
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	15
10. ALLEGATI LOTTO 1	16
11. ALLEGATO A - Lotto 1	17
12. ALLEGATO G - Lotto 1	18



LOTTO 2 - Cavezzo (MO), Via Camillo Benso di Cavour, 198

13. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>19</u>
14. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>19</u>
15. <u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>19</u>
15.1. Regime Patrimoniale	19
16. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>19</u>
16.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	19
16.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	20
16.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	21
17. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>21</u>
18. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>21</u>
18.1. Attuali proprietari:	21
18.2. Precedenti proprietari:	21
19. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>21</u>
20. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>21</u>
20.1. Destinazione urbanistica	22
20.2. Caratteristiche descrittive	22
21. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>22</u>
21.1. Criterio di stima	22
21.2. Fonti d'informazione	22
21.3. Valutazione lotti	23
21.4. Adeguamenti e correzioni della stima	23
21.5. Prezzo base d'asta del lotto	23
22. <u>ALLEGATI LOTTO 2</u>	<u>24</u>
23. <u>ALLEGATO A – Lotto 2</u>	<u>25</u>
24. <u>ALLEGATO G – Lotto 2</u>	<u>26</u>



INTRODUZIONE

LOTTO 1

Il pignoramento a favore di _____, con sede legale e direzione generale in _____, contro:

1- _____, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, colpisce il seguente immobile sito in Via Camillo Benso di Cavour, 198 in Cavezzo (MO), identificati al catasto come segue:

N.C.E.U. del Comune di Cavezzo:

Foglio: 32 - Particella: 3 - **Sub: 6**, cat. D/10, Piano terra, rendita € 1.058,00

2- il _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Camillo Benso di Cavour, 198 in Cavezzo (MO), identificati al catasto come segue:

N.C.T. del Comune di Cavezzo:

Foglio: 32 - Particella: **312** – Are 26 Ca 3, classe 1 reddito dominicale 75,54 euro, reddito agrario 28,23 euro;

Foglio: 32 - Particella: **373** – Are 7 Ca 75, classe 1 reddito dominicale 22,49 euro, reddito agrario 8,41 euro;

Foglio: 32 - Particella: **374** – Ca 42, classe 1 reddito dominicale 1,22 euro, reddito agrario 0,46 euro;

NOTA: Il terreno di cui al **mappale 374 del foglio 32** sopra descritto ed oggetto del pignoramento, risulta invece essere solo erroneamente ancora intestato agli esecutati _____, per quote uguali di 1/2 (un mezzo) ciascuno; tale terreno, infatti, risulta essere stato oggetto di espropriazione per pubblica utilità a favore del "Comune di Cavezzo" (con sede in Cavezzo e Codice fiscale 82000510360), in forza di ravvedimento in data 25 luglio 2003 Rep. n. 5246/2003, trascritto a Modena in data 7 agosto 2003 al n. 15071 R.Part. ma **non volturato** (tale terreno, infatti, non è colpito dalla predetta ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Modena – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 dicembre 2005 ai nn. 42382 R.Gen. e 10413 R.Part. e nemmeno dalla successiva ipoteca in rinnovazione di cui alla formalità iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Modena – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 ottobre 2025 ai numeri 32517 R.Gen. e 6219 R.Part.)

LOTTO 2

Il pignoramento a favore di _____ con sede legale e direzione generale in _____, contro _____ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, colpisce il seguente immobile sito in Via Camillo Benso di Cavour, 198 in Cavezzo (MO), identificati al catasto come segue:

N.C.T. del Comune di Cavezzo:

Foglio: 32 - Particella: **315** –Ha1, Are 40 Ca 1, classe 1 reddito dominicale 155,46 euro, reddito agrario 151,85 euro;

LOTTO 1 – Cavezzo, Via Camillo Benso di Cavour, 198

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di _____ con sede legale e direzione generale in _____, contro:



- , per la quota di 1/1
del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, colpisce il seguente immobile sito in Via Camillo Benso di Cavour, 198 in Cavezzo (MO), identificati al catasto come segue:

- **Foglio: 32 - Particella: 3 - Sub: 6, cat. D/10**, Piano terra, rendita € 1.058,00

, per la quota di 1/2
del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e
, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Camillo Benso di Cavour, 198 in Cavezzo (MO), identificati al catasto come segue:

N.C.T. del Comune di Cavezzo:

Foglio: 32 - Particella: 312 – Are 26 Ca 3, classe 1 reddito dominicale 75,54 euro, reddito agrario 28,23 euro;

Foglio: 32 - Particella: 373 – Are 7 Ca 75, classe 1 reddito dominicale 22,49 euro, reddito agrario 8,41 euro;

NOTE:

Come evidenziato nell'introduzione la **Particella: 374** non rientra nei beni oggetto di stima in quanto **oggetto di esproprio per pubblica utilità** a favore del Comune di Cavezzo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Oggetto del presente Lotto 1 sono un'immobile destinato ad attività agrituristiche posto in Via Camillo Benso di Cavour, al civico 198 nel Comune di Cavezzo, costituito da camere con servizi poste a piano terra con accesso indipendente, individuato catastalmente al Fg. 32 Particella 3 sub.6 categoria D/10.

Il bene è posto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra costituito da 3 unità immobiliari 2 delle quali appartenenti ad altra proprietà.

Gli ambienti oggetto della presente perizia occupano la porzione centrale del fabbricato con finitura esterna in mattoni faccia a vista di forma rettangolare che si sviluppa in direzione Est-Ovest.

Completano il Lotto 1, due terreni censiti al catasto terreni come frutteti ma che risultano essere l'estensione dell'area cortiliva del suddetto edificio. L'accesso carraio e pedonale all'edificio, arretrato rispetto alla provinciale, si trova sulla porzione sud del mappale 373. **Il mappale 374 oggetto** di esproprio a favore del comune di Cavezzo per pubblica utilità, risulta essere area pubblica destinata a pista ciclopedonale in sede propria e **non pregiudica l'accesso ai beni oggetti.**

Caratteristiche zona:

L'immobile si attesta lungo la Strada Provinciale 468R ed è posto poco a sud del centro abitato di Cavezzo. Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Cavezzo è il PSC (secondo stralcio).

Il bene oggetto di stima ricade nell' "Ambito ad alta vocazione Agricola di interesse ambientale" APA2 disciplinata dall'art. 48 delle NTA del PSC.

L'immobile rientra nella tipologia dell'edificato realizzato lungo le arterie principali di collegamento caratterizzato da edifici residenziali di 2/3 piani fuori terra. Il bene è posto a una distanza di circa 1,5 chilometri dal centro di Cavezzo, a 8 chilometri da Mirandola e a 15 chilometri da Carpi.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 14.01.2026, si è verificato che attualmente il bene risulta in parte abitato dall'esecutato, anche se come riscontrato dall'accesso agli atti sia l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare che le altre due facenti parte dell'immobile risultano **prive di agibilità.**



3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano in proprietà del
, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei
beni, di cui alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Vincenzi Paolo del
21 marzo 1996 repertorio n. 145546 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena
in data 22 marzo 1996 al numero di registro generale 5383 e numero di registro particolare 4051 da
per i diritti pari a 1/2
di piena proprietà,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

Come riportato nella Relazione notarile, lo stato delle iscrizioni e trascrizioni al 13/12/2024 risulta il
seguente:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Vincenzi Paolo del 01
dicembre 2005 repertorio n. 238263/22154 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di
Modena in data 30 dicembre 2005 al numero generale 42382 e al numero particolare 10413 a favore di
Con sede in Modena C.F. per capitale
sociale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata
12 anni, a carico di

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
sull'immobile riportato in NCEU Fg.32 Particella 3 Sub. 3, cat. D/10, Piano terra, sito nel Comune di
Cavezzo (MO) oggetto della procedura, ed a carico di

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

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli
immobili riportati in NCT Fg. 32 Particella 312; NCT Fg. 32 Particella 315; NCT Fg.32 Particella 373,
siti nel Comune di Cavezzo (MO) oggetto della procedura.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace Di Modena del 28 ottobre 2014 repertorio
n. 2034/2014 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 21 gennaio 2015
al numero generale 1294 e al numero particolare 161 a favore nata a in data
, domicilio ipotecario eletto in per capitale di €
3.482,03 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.000,00, a carico

per i diritti pari a 1/2 di piena
proprietà in regime di separazione dei beni, sugli immobili riportati in NCT Fg. 32 Particella 312; NCT
Fg. 32 Particella 315; NCT Fg.32 Particella 373, siti nel Comune di Cavezzo (MO) oggetto della
procedura, ed a carico di

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni



sull'immobile riportato in NCEU Fg.32 Particella 3 Sub. 6, sito nel Comune di Cavezzo (MO) oggetto della procedura.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena del 2 dicembre 2024 repertorio n. 8722e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 13 dicembre 2024 al numero generale 36718 e al numero particolare 27361 a favore di
con sede legale e direzione generale
, a carico di
, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, sull'immobile
riportato in NCEU Fg.32 Particella 3 Sub. 6, sito nel Comune di Cavezzo (MO), ed a carico di
per i diritti pari a 1/2
di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di
separazione dei beni sugli immobili riportati in NCT Fg. 32 Particella 312; NCT Fg. 32 Particella 315;
NCT Fg.32 Particella 373; siti nel Comune di Cavezzo (MO)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Il bene risulta **inagibile** essendo state dichiarate inefficaci le SCIA in sanatoria 915/2015 e la SCIA in sanatoria 35/2021 presentate per la regolarizzazione delle opere eseguite in difformità della DIA92/2007 presentata per il cambio d'uso della porzione di fabbricato da destinarsi ad attività di agriturismo.

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, forniti dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cavezzo allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato presso i suddetti uffici tecnici del Comune di Cavezzo in data 13/01/2026:

- *Concessione edilizia 2288/80 del 05/11/1980 per variazione parziale di destinazione d'uso di laboratorio artigiano;*
- *Concessione edilizia 2843/87 del 05/03/1987 variante alla 2288/80;*
- *Domanda di Agibilità alla Variante 2843/87 del 21/06/1989 autorizzata in data 07/11/1990;*
- *Denuncia di Inizio attività 29/96 del 07/05/1996 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *DIA 92/07 del 05/11/2007 Prot.9439 (Pratica SUAP 644/2007) per "Cambio d'uso di una porzione di fabbricato da destinare ad attività di agriturismo";*
- *SCIA in sanatoria 191/15 del 28/08/2015 (SUAP 1785 del 15/07/2015) per opere eseguite in difformità alla DIA 92/0: **Dichiarata inefficace** con ordinanza 1602/19;*
- *SCEA Suap 1362 del 09/03/2018 con determinazione di conclusione **negativa** per "contrasto del progetto con le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica"*
- *SCIA in sanatoria 35/21 del 31/03/2021 (Prot. n. 4251) per accertamento di conformità per parte di fabbricato: **Dichiarata inefficace** ai sensi dell'articolo 14 comma 4 della Legge Regionale n.15/2013.*



Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cavezzo non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile essendo quest'ultimo un edificio rurale risalente a fine '800 primi le '900, ma le successive pratiche forniscono chiaramente la situazione urbanistica-edilizia. L'unità immobiliare oggetto della presente perizia infatti risulta **priva di agibilità** essendo stata dichiarata inefficace con ordinanza 1602/2019 la SCIA in sanatoria 191/2015 del 28/08/2015 prot. Suap 1785 del 15/07/2015 per opere eseguite in difformità alla DIA 92/2007, e determinata negativamente la SCEA prot. Suap.1362 del 09/03/2018 a causa di "contrasto del progetto con la normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica". Inoltre anche la SCIA in sanatoria 15/2020 è stata dichiarata inefficace in quanto "non conforme alla disciplina edilizia Art. 9 comma 3 lettera c" visto il diniego dell'autorizzazione sismica.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 14.01.2026, a meno di piccole difformità dimensionali dei locali, lo stato di fatto dell'immobile risulta corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati dello stato rilevato della SCIA in sanatoria 35/2021. Essendo però tale procedura stata dichiarata inefficace, ad oggi l'edificio non solo **non è conforme** allo stato depositato ma risulta essere **privo di agibilità**.

Data la complessità delle procedure presentate si riporta una sintesi della documentazione reperita presso gli sportelli del SUE del Comune di Cavezzo.

Stato Legittimo

Variante 2797 del 18/04/1989 approvata in data 20/06/1989 alla Concessione Edilizia 2843/87 del 05/03/1987 a sua volta variante alla Concessione Edilizia 2288/80 del 05/11/1980 per PDC per laboratorio artigiano e variazione parziale di destinazione d'uso.

Agibilità autorizzata in data 07/11/1990 a seguito di domanda di Agibilità alla variante 2843/87 presentata in data 21/06/1989.

Pratiche presentate ma non autorizzate per la modifica attuale

- **DIA 92/2007** Cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato da destinare ad attività di agriturismo;
- SCIA in sanatoria 191/2015** per opere eseguite in difformità alla DIA 92/2007 del 28/08/2015 SUAP 1785 del 15/07/2015 **inefficace** ordinanza 1602/2019
- CEA 523/15** del 17/11/2015 n. SUAP 2210 del 22/10/2015 Archiviata il 05/03/2016
- SCIA in sanatoria 35/2021** per accertamento di conformità per parte di fabbricato del 31/03/2021 dichiarata **inefficace** in data 03/04/2021 ed archiviata.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 14.01.2026, lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme a quanto rappresentato nella SCIA in sanatoria 35/2021. Essendo però tale procedura stata dichiarata inefficace, l'edificio **non è catastalmente conforme** allo stato legittimato.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Essendo presenti nell'immobile individuato al Catasto Fabbricati Fg.32 Particella 3, degli **altri subalterni esclusi dal pignoramento**, che hanno **accesso esclusivamente tramite il mappale 373**, a seguito del trasferimento dei beni oggetti della presente Esecuzione Immobiliare, **tali beni diventerebbero inaccessibili** (fondo intercluso). Di conseguenza si verrà a creare una **Servitù apparente** di passaggio della quale è bene dare evidenza nell'atto di trasferimento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è stato accatastato come **D 10** e risulta quindi immobile destinato ad attività agrituristiche, ma dato che la pratica SUAP è stata dichiarata inefficace ed archiviata, **urbanisticamente l'immobile non risulta avere tale destinazione d'uso**.



I mappali 373 e 312 appartenenti al presente lotto 1, sono censiti al catasto terreni come frutteti, ma sono piantumati con differenti specie arboree non da frutto e versa in stato di abbandono.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni oggetto del lotto 1:

6.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto alla data del pignoramento risultano essere:

Immobile piano terra **Foglio: 32 - Particella: 3 - Sub: 6, cat. D/10**, di proprietà
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di
separazione dei beni.

Terreni **Foglio: 32 - Particelle: 373, 312**, di proprietà
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà
in regime di separazione dei beni.

6.2. Precedenti proprietari:

per i diritti
pari a 1/2 di piena proprietà,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cavezzo allo scrivente CTU a seguito accesso agli atti effettuato presso i suddetti uffici tecnici del Comunali in data 13/01/2026, risultano essere le seguenti:

- *Concessione edilizia 2288/80 del 05/11/1980 per variazione parziale di destinazione d'uso di laboratorio artigiano;*
- *Concessione edilizia 2843/87 del 05/03/1987 variante alla 2288/80;*
- *Domanda di Agibilità alla Variante 2843/87 del 21/06/1989 autorizzata in data 07/11/1990;*
- *Denuncia di Inizio attività 29/96 del 07/05/1996 per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;*
- *DIA 92/07 del 05/11/2007 Prot.9439 (Pratica SUAP 644/2007) per "Cambio d'uso di una porzione di fabbricato da destinare ad attività di agriturismo";*
- *SCIA in sanatoria 191/15 del 28/08/2015 (SUAP 1785 del 15/07/2015) per opere eseguite in difformità alla DIA 92/0: **Dichiarata inefficace** con ordinanza 1602/19;*
- *SCEA Suap 1362 del 09/03/2018 con determinazione di conclusione **negativa** per "contrasto del progetto con le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica"*
- *SCIA in sanatoria 35/21 del 31/03/2021 (Prot. n. 4251) per accertamento di conformità per parte di fabbricato: **Dichiarata inefficace** ai sensi dell'articolo 14 comma 4 della Legge Regionale n.15/2013.*



8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare posta in Via Camillo Benso di Cavour, 198 in Cavezzo (MO), costituita da camere con servizio e accesso indipendente, di immobile individuato catastalmente al Fg. 32 Particella 3 sub. 6 categoria D/10.

Il bene è posto al piano terra di un immobile con finitura a faccia a vista di due piani fuori terra e sottotetto, costituito da 3 unità immobiliari.

L'oggetto della presente perizia occupa la porzione centrale del fabbricato ed è composto da quattro camere da letto matrimoniali con bagno dedicato, aventi accesso indipendente. Tre di queste si affacciano sul portico comune posto a Nord, mentre la quarta si affaccia sull'area cortiliva comune posta a Sud. Completano la consistenza del bene, altre due camere da letto, entrambe matrimoniali collegate tra loro, servite da un angolo cottura e da un bagno ciascuna.

Tutti i locali sono pavimentati con piastrelle ceramiche di bassa qualità e di medio formato con dimensioni differenti. In tutti i bagni e in cucina sono presenti rivestimenti ceramici. Alcune porzioni delle pareti portanti che definiscono la geometria del bene sono in mattoni faccia a vista mentre tutte le tramezze e la maggior parte delle murature portanti sono intonacate e tinteggiate in bianco o in tinte tenui. In molti locali si riscontra umidità di risalita nelle murature e problemi di muffe sulle pareti. Gli scuri esterni sono in legno così come gli infissi con vetrocamera, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di riscaldamento a termosifoni in alluminio alimentati da caldaia autonoma.

Tutti i locali risultano in pessimo stato di manutenzione sia per quanto riguarda le pavimentazioni, sia per quanto riguarda i rivestimenti, gli impianti, gli infissi esterni, le porte interne e tutte le finiture.

I due terreni, facenti parte del presente lotto, sono censiti al catasto terreni come frutteti ma sono piantumati con specie arboree non da frutto e risultano essere l'estensione dell'area cortiliva del suddetto edificio.

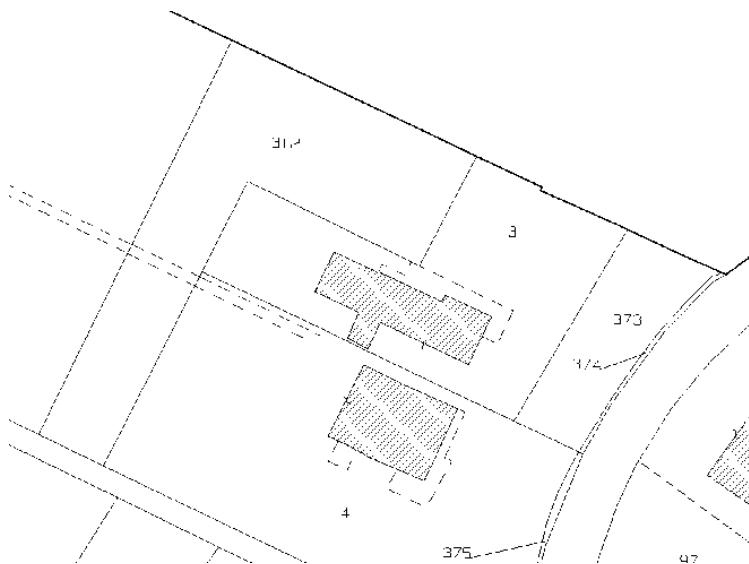
L'accesso carraio e pedonale, arretrato rispetto alla provinciale, all'intero edificio si trova sulla porzione sud del mappale 373.

Essendo presenti nell'immobile individuato al Catasto Fabbricati Fg.32 Particella 3, degli **altri subalterni esclusi dal pignoramento, che hanno accesso esclusivamente tramite il mappale 373**, a seguito del trasferimento dei beni oggetti della presente Esecuzione Immobiliare, **tali beni diventerebbero inaccessibili** (fondo intercluso). Di conseguenza si verrà a creare una **Servitù apparente** di passaggio della quale è bene dare evidenza nell'atto di trasferimento.

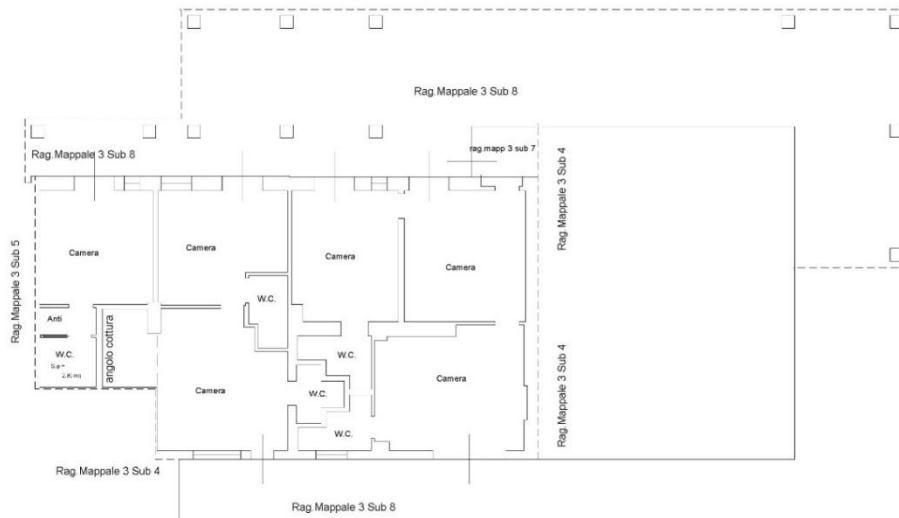
Elaborato planimetrico del bene:

ESTRATTO DI MAPPA

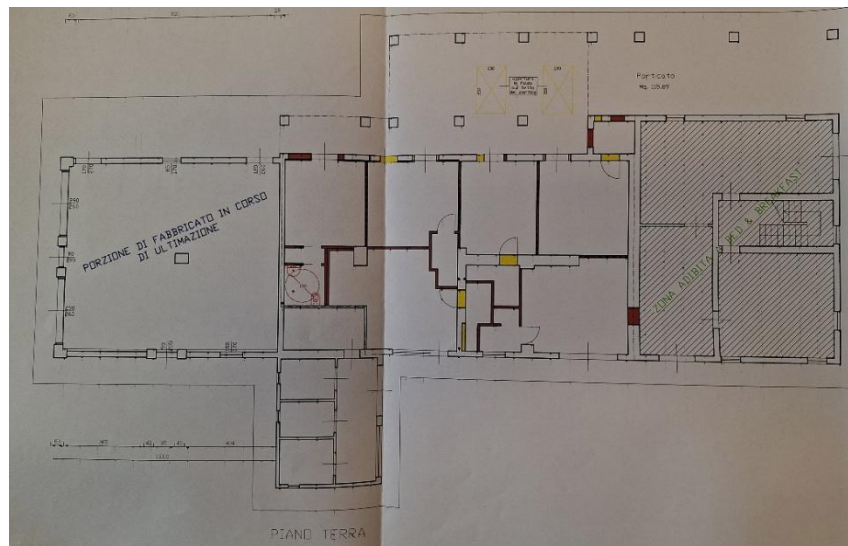
FOGLIO 32 Mapp. 3 Mapp. 312 Mapp. 373



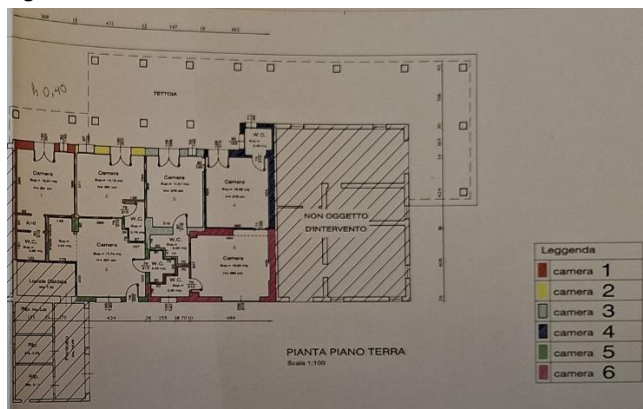
PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO 32 MAPPALE 3 SUBALTERNO 6_PIANO TERRA



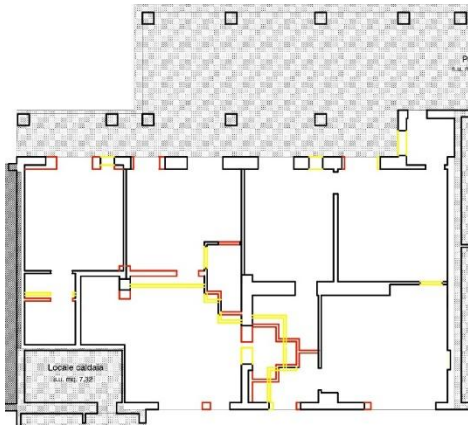
ELABORATI DEPOSITATI SUE E SUAP



Estratto DIA 92/07 del 05/11/2007 "Cambio d'uso di una porzione di fabbricato da destinare ad attività agrituristiche". **Dichiarata inefficace**



Estratto: SCIA in sanatoria 191/15 del 28/08/2015 (SUAP n.1785 del 15/07/2015) per opere eseguite in difformità alla DIA 92/07: **Dichiarata inefficace ordinanza 1602/2019**



Estratto: SCIA in sanatoria 35/21 del 31/03/2021 (Prot. n. 4251) per accertamento di conformità per parte di fabbricato: **Dichiarata inefficace**

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:

Immobile	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
Piano terra	mq	140,50	100%	140,50
Portico comune	mq	61,10	20%	12,22
TOTALI Comm. Residenziale	mq			152,72

Terreni	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
Frutteto map. 373	ha	0,0775	100%	0,0775
Frutteto map. 312	ha	0,2603	100%	0,2603
TOTALI Terreni	ha			0,3378

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Cavezzo è il PSC. Il bene oggetto di stima ricade nell'Ambito ad alta vocazione Agricola d Tutela ambientale (APA2) disciplinata dall'art. 48 delle NTA del PSC.

Fabbricato

La destinazione d'uso, della porzione d'immobile oggetto della presente perizia, definita dallo stato legittimo è laboratorio artigiano C/3, ma non coincide con lo stato di fatto.

Terreni

I terreni facenti parte del Lotto 1 sono così identificati:

foglio 32 **mappali 373:**

art.48 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di tutela ambientale (APA.2),

art.59 Limiti di rispetto delle infrastrutture viarie,

art.18 Dossi e paleodossi (TNAT.1);

foglio 32 **mappale 312:**



art.48 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di tutela ambientale (APA.2),
art.18 Dossi e paleodossi (TNAT.1);

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	Muratura portante	Mattoni	Discrete	-
<i>Copertura</i>	-	-	-	-
<i>Solai</i>	Laterocemento	Travetti Varese Tavellone	-	
	Legno	Travi e travetti	-	

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Legno	Anta/battente	Mediocri	
<i>Infissi interni</i>	Legno	Legno tamburato	Mediocri	
<i>Muri interni</i>	Laterizio	Forati	Mediocri	
<i>Pavimentazioni interne</i>	Ceramica	Piastrelle formati vari	Mediocri	

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	-	-	-	-
<i>Gas</i>	metano	da rete comunale	-	-
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia-	da rete comunale	Mediocri	-
<i>Idrico</i>	Sottotraccia	da rete comunale	Mediocri	-
<i>Termico</i>	Sottotraccia	da rete comunale	Mediocri	-

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 Cavezzo, ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Cavezzo.

Non essendo possibile recuperare quotazioni per locali per uso agriturismo ed essendo la destinazione d'uso assimilabile a quella residenziale si sono reperiti valori OMI e di Borsino immobiliare che fanno riferimento ad abitazioni ad uso residenziale.

Non è stato possibile avere dei riscontri paragonabili presso le Agenzie immobiliari nel Comune di Cavezzo.

RESIDENZIALE – abitazioni di tipo civile

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2025	750,00	1.100,00	925,00
Borsino Immobiliare	642,00	1.040,00	841,00
Agenzie Immobiliari			0,00
VAL. MEDIA UNITARIA	696,00	1.070,00	883,00

Note:

Le quotazioni di Borsino immobiliare sono riferite ad appartamenti in stabili residenziali di Seconda fascia.

Le quotazioni OMI fanno riferimento al 1° semestre del 2025 per abitazioni civili residenziali.

*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 minimo tra i Valori minimi reperiti, pari a € 642,00.***

TERRENI

	U.M.	Valore Medio
Prato coltivo abbandonato		
Agenzia Ent. Valori Agricoli 2025- Bassa Moden. R.A. n.4	€/ha	12.200,00 €
Prato irriguo		
Regione E.R. Valori Agricoli 2025 - Bassa Moden. R.A. n.4	€/ha	15.300,00 €
Frutteto bassa densità		
Agenzia Ent. Valori Agricoli 2025- Bassa Moden. R.A. n.4	€/ha	29.400,00 €
Regione E.R. Valori Agricoli 2025 - Bassa Moden. R.A. n.4	€/ha	29.400,00 €

Note:

Dato che i terreni attigui all'immobile individuati dai mappali 312, 373, accatastati come Frutteto, risultano essere porzioni di terreno con presenza di alberature miste, si ritiene opportuno usare per la stima le quotazioni dell'Agenzia dell'Entrate e i valori agricoli definiti dalla Regione Emilia Romagna riferite a prato coltivo abbandonato.



9.3. Valutazione LOTTI

LOTTO 1

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Immobile			
Superficie comm complessiva	152,72	642,00 €	98.046,24 €
Totale			98.046,24 €

DESTINAZIONE	U.M.	Sup.	Valore unitario	Valore complessivo
Terreni				
Fg.32 mapp. 312 Frutteto	ha	0,2603	12.200,00	3.175,66 €
Fg.32 mapp. 373 Frutteto	ha	0,0775	12.200,00	945,50 €
Valore totale terreni				4.121,16 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di mercato di beni ad uso residenziale assimilabili risulta essere pari a € **98.046,24**

Dato che la natura del distributivo del bene da stimare, pensata per un agriturismo o un affitta camere, non ha la medesima appetibilità di mercato di appartamenti residenziali, per avere una valutazione corretta del bene, si ritiene di ridurre il suo valore del 10%

L'importo stimato risulta quindi essere il seguente:

$$98.046,24 - 10\% = 88.241,62 \text{ €}$$

Data che il bene è privo di agibilità sia per quanto riguarda l'aspetto urbanistico che per quanto riguarda l'aspetto sismico, condizione che richiederà l'apertura di nuove istanze presso gli uffici tecnici comunali con oneri da sostenere sia per quanto riguarda le parcelle dei tecnici che dovranno istruire le pratiche, sia per onori comunali da sostenere, e l'impossibilità di escludere vizi occulti, per avere una valutazione corretta, si ritiene di ridurre il valore di un 10%.

L'importo stimato risulta quindi essere il seguente:

$$88.241,62 - 10\% = 79.417,46 \text{ €}$$

A tale valore si somma il valore dei terreni pari a € 4.172,40 per un totale **Lotto1 pari a € 83.589,85**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile pari a: € **83.589,85**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene risulta divisibile. Il mappale 312 potrebbe essere scorporato o essere oggetto di frazionamenti per agevolarne la commerciabilità.

Carpi, Giovedì 07 Maggio 2026

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini



10. ALLEGATI - Lotto 1

1.Documentazione fotografica

2. Documentazione catastale

- Comune di Cavezzo, Fg. 32 mappale 3, Sub. 6 Visura Via Camillo Benso di Cavour, 198
- Comune di Cavezzo, estratto di mappa;
- Comune di Cavezzo, Planimetria Catastale Fg. 32 mappale 3 sub. 6;
- N.C.T. del Comune di Cavezzo:
- Foglio: 32 - Particella: 312 – Are 26 Ca 3, classe 1 reddito dominicale 75,54 euro, reddito agrario 28,23 euro;
- Foglio: 32 - Particella: 373 – Are 7 Ca 75, classe 1 reddito dominicale 22,49 euro, reddito agrario 8,41 euro;

3. Documentazione edilizia e urbanistica

- *Concessione edilizia 2288/80 del 05/11/1980 per variazione parziale di destinazione d'uso di laboratorio artigiano:*
- *Domanda di Agibilità alla Variante 2843/87 del 21/06/1989 autorizzata in data 07/11/1990;*
- *DIA 92/07 del 05/11/2007 Prot.9439 (Pratica SUAP 644/2007) per "Cambio d'uso di una porzione di fabbricato da destinare ad attività di agriturismo";*
- *SCIA in sanatoria 191/15 del 28/08/2015 (SUAP 1785 del 15/07/2015) per opere eseguite in difformità alla DIA 92/0: **Dichiarata inefficace** con ordinanza 1602/19;*
- *SCIA in sanatoria 35/21 del 31/03/2021 (Prot. n. 4251) per accertamento di conformità per parte di fabbricato: **Dichiarata inefficace** ai sensi dell'articolo 14 comma 4 della Legge Regionale n.15/2013.*

4. Certificati anagrafici

5. Certificato di destinazione urbanistica



11. ALLEGATO A - Lotto 1

Ubicazione

Via Camillo Benso di Cavour, 198 Cavezzo (MO)

Identificazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Cavezzo:

Foglio: 32 - Particella: **3** - **Sub: 6**, cat. D/10, Piano terra, rendita € 1.058,00

N.C.T. del Comune di Cavezzo:

Foglio: 32 - Particella: **312** – Are 26 Ca 3, classe 1 reddito dominicale 75,54 euro, reddito agrario 28,23 euro;

Foglio: 32 - Particella: **373** – Are 7 Ca 75, classe 1 reddito dominicale 22,49 euro, reddito agrario 8,41 euro;

NOTE

L'immobile individuato dal Sub. 6 urbanisticamente risulta essere C/3 Laboratorio artigiano.

I terreni individuati dalle particelle 312,373 non sono piantumati a frutteto.

Essendo presenti nell'immobile individuato al Catasto Fabbricati Fg.32 Particella 3, degli altri subalterni esclusi dal pignoramento, che hanno accesso esclusivamente tramite il mappale 373, a seguito del trasferimento dei beni oggetti della presente Esecuzione Immobiliare, tali beni diventerebbero inaccessibili (fondo intercluso). Di conseguenza si verrà a creare una Servitù apparente di passaggio della quale è bene dare evidenza nell'atto di trasferimento

Intestazione

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

- Foglio: 32 - Particella: 3 - Sub: 6, cat. D/10, Piano terra, rendita € 1.058,00

I terreni in oggetto, risultano essere di proprietà del
, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e
, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

-Foglio: 32 - Particella: 312 – Are 26 Ca 3, classe 1 reddito dominicale 75,54 euro, reddito agrario 28,23 euro;

-Foglio: 32 - Particella: 373 – Are 7 Ca 75, classe 1 reddito dominicale 22,49 euro, reddito agrario 8,41 euro;

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile destinato ad attività agrituristiche in Via Camillo Benso di Cavour, al civico 198 nel Comune di Cavezzo, costituito da camere con servizi poste a piano terra con accesso indipendente, individuato catastalmente al Fg. 32 Particella 3 sub.6 categoria D/10.

Il bene è posto al piano terra di un immobile di tre piani fuori terra costituito da 3 unità immobiliari 2 delle quali appartenenti ad altra proprietà.

Gli ambienti oggetto della presente perizia occupano la porzione centrale del fabbricato con finitura esterna in mattoni faccia a vista di forma rettangolare che si sviluppa in direzione Est-Ovest.

Completano il Lotto 1, due terreni censiti al catasto terreni come frutteti ma che risultano essere l'estensione dell'area cortiliva del suddetto edificio. L'accesso carraio e pedonale dell'intero edificio, arretrato rispetto alla provinciale, si trova sulla porzione sud del mappali 373.



12. ALLEGATO G – Lotto 1

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore immobile: € **83.589,85**

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

Giudizio di comoda divisibilità: il bene risulta divisibile. Il mappale 312 potrebbe essere scorporato o essere oggetto di frazionamenti per agevolarne la commerciabilità del bene.

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

Carpi, Giovedì 07 Maggio 2026

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini



LOTTO 2 – Cavezzo, Via Camillo Benso di Cavour, 198

13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di _____ con sede legale e direzione generale in _____, contro _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e _____, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, colpisce il seguente immobile sito in Via Camillo Benso di Cavour, 198 in Cavezzo (MO), identificati al catasto terreni come segue:

N.C.T. del Comune di Cavezzo:

Fg: 32 – mapp.: 315 Sem. arborato –Ha1, Are 40 Ca 1, classe 1 reddito dominicale 155,46 euro, reddito agrario 151,85 euro;

NOTE:

Nessuna.

14. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene pignorato consiste in una porzione di terreno agricolo censito al catasto terreni come seminativo arborato. Ad oggi risulta essere un terreno non coltivato.

Il terreno oltre ad essere attiguo al mappale 312 proposto nel Lotto 1, si attesta ad Ovest su Via Nespoli che ne consente un **accesso indipendente**.

Caratteristiche zona:

Il terreno si attesta tra la Strada Provinciale 468R e via Nespoli ed è posto poco a sud del centro abitato di Cavezzo. Il bene oggetto di stima ricade nell'”Ambito ad alta vocazione Agricola di interesse ambientale” APA2 disciplinata dall'art. 48 delle NTA del PSC.

Il bene è posto a una distanza di circa 1,5 chilometri dal centro di Cavezzo, a 8 chilometri da Mirandola e a 15 chilometri da Carpi.

15. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 14.01.2026, si è verificato che attualmente il bene non risulta coltivato.

15.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano in proprietà del _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportati in NCT Fg. 32 Particella 315, siti nel Comune di Cavezzo (MO) oggetto del Lotto 2.

Alla procedura è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Vincenzi Paolo del 21 marzo 1996 repertorio n. 145546 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 22 marzo 1996 al numero di registro generale 5383 e numero di registro particolare 4051 da _____

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

16. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

16.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.



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

Nessuna

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

16.2.1. Iscrizioni:

Come riportato nella Relazione notarile, lo stato delle iscrizioni e trascrizioni al 13/12/2024 risulta il seguente:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Vincenzi Paolo del 01 dicembre 2005 repertorio n. 238263/22154 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 30 dicembre 2005 al numero generale 42382 e al numero particolare 10413 a favore di
Con sede in Modena C.F. per capitale
sociale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata
12 anni, a carico

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
sull'immobile riportato in NCEU Fg.32 Particella 3 Sub. 3, cat. D/10, Piano terra, sito nel Comune di
Cavezzo (MO) oggetto della procedura, ed a carico di

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

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli
immobili riportati in NCT Fg. 32 Particella 312; NCT Fg. 32 Particella 315; NCT Fg.32 Particella 373,
siti nel Comune di Cavezzo (MO) oggetto della procedura.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace Di Modena del 28 ottobre 2014 repertorio
n. 2034/2014 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 21 gennaio 2015
al numero generale 1294 e al numero particolare 161 a favore nata a in data
, domicilio ipotecario eletto in per capitale di €
3.482,03 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 7.000,00, a carico di

per i diritti pari a 1/2 di piena
proprietà in regime di separazione dei beni, sugli immobili riportati in NCT Fg. 32 Particella 312; NCT
Fg. 32 Particella 315; NCT Fg.32 Particella 373 siti nel Comune di Cavezzo (MO) oggetto della
procedura, ed a carico di

, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni
sull'immobile riportato in NCEU Fg.32 Particella 3 Sub. 6, sito nel Comune di Cavezzo (MO) oggetto
della procedura.

16.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena del 2 dicembre
2024 repertorio n. 8722e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 13
dicembre 2024 al numero generale 36718 e al numero particolare 27361 a favore di
con sede legale e direzione generale

, a carico di
, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, sull'immobile
riportato in NCEU Fg.32 Particella 3 Sub. 6, sito nel Comune di Cavezzo (MO), ed a carico di
per i diritti pari a 1/2
di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di
separazione dei beni sugli immobili riportati in NCT Fg. 32 Particella 312; NCT Fg. 32 Particella 315;
NCT Fg.32 Particella 373, siti nel Comune di Cavezzo (MO)



16.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

16.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

16.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

16.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Non dovuta.

16.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 14.01.2026, il terreno risulta conforme a quanto rappresentato nell'elaborato catastale pur **non avendo potuto verificare la precisa corrispondenza della sua consistenza.**

16.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il terreno oggetto di stima oltre ad essere attiguo ai terreni stimati nel lotto 1 delle presente perizia, è accessibile da Via Nespole.

18. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni oggetto del presente Lotto 2:

18.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto alla data del pignoramento risultano essere di proprietà
., per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei
beni, e per la
quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni.

18.2. Precedenti proprietari:

per i diritti
pari a 1/2 di piena proprietà,
per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

19. PRATICHE EDILIZIE

Sui terreni in oggetto non sono state presentate pratiche edilizie.

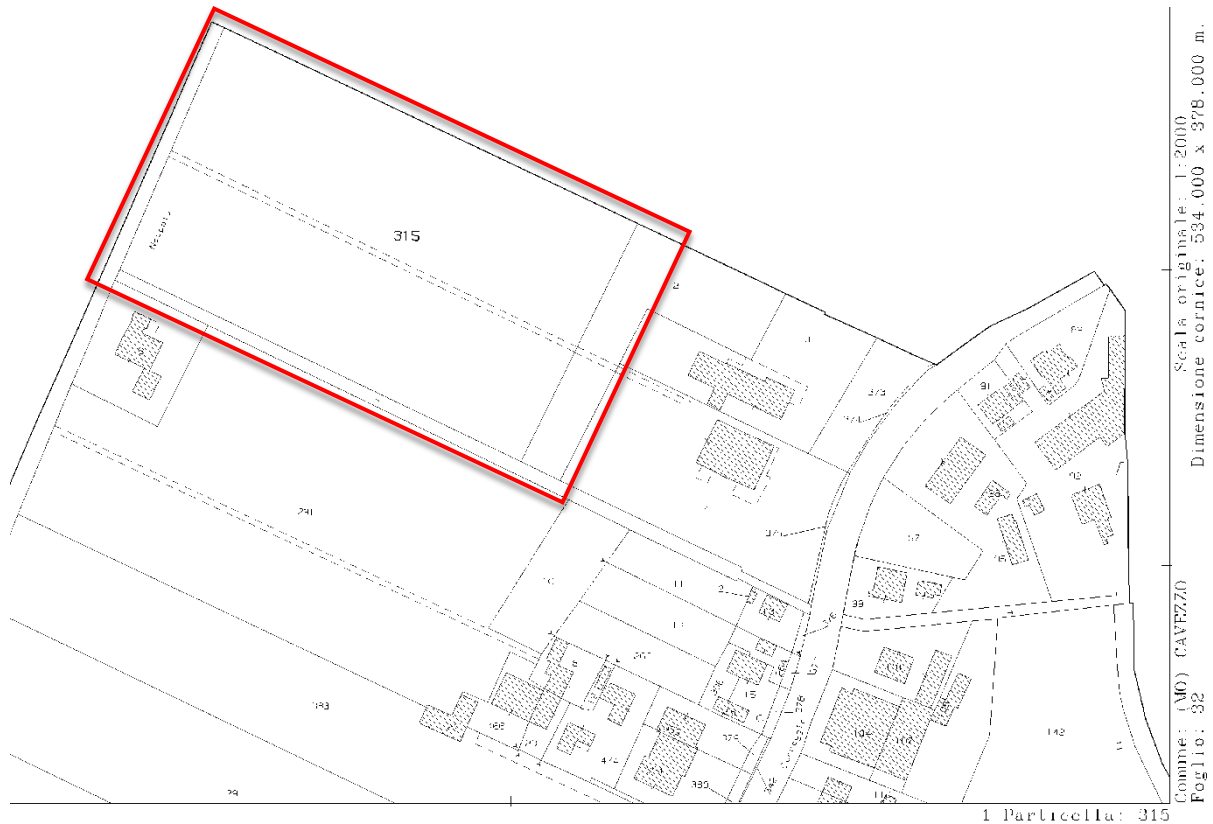
20. DESCRIZIONE BENE

I beni pignorati di cui al Lotto 2 consistono in un terreno agricolo a seminativo arborato. Come emerge dalle fotografie del sopralluogo allegato, il terreno risulta perimetrato da alberi e arbusti che versano in stato di abbandono.



Elaborato planimetrico del bene:

PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO 32 PARTICELLA 315



Calcolo superficie commerciale:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup.
Terreni agricoli		
Fg.32 mapp. 315 Sem. Arbor.	ha	1,4001
Totale Terreno	ha	1,4001

20.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Cavezzo è il PSC. Il bene oggetto di stima ricade nell'Ambito ad alta vocazione Agricola d Tutela ambientale (APA2) disciplinata dall'art. 48 delle NTA del PSC.

21. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

21.1. 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.

21.2. Fonti d'informazione

Per i valori agricoli, sono stati considerati i Valori Agricoli medi per la provincia di Modena – anno 2025, come da documentazione dell'Agenzia delle Entrate riferito alla “REGIONE AGRARIA N°: 4 BASSA

MODENESE, ed i Valori Agricoli medi 2025 del Bollettino ufficiale telematico della Regione Emilia Romagna n. 53 del 07.03.2025 (parte seconda), riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 4 BASSA MODENESE".

TERRENI

	U.M.	Valore Medio
Seminativo Arborato		
Agenzia Ent. Valori Agricoli 2025- Bassa Moden. R.A. n.4	€/ha	25.500,00 €
Regione E.R. Valori Agricoli 2025 - Bassa Moden. R.A. n.4	€/ha	25.500,00 €
		25.500,00 €

21.3. Valutazione LOTTI

LOTTO 2

DESTINAZIONE	U.M.	Sup.	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno				
Fg.32 mapp. 315 Sem. Arbor.	ha	1,4001	25.500,00	35.702,55 €

21.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

21.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € **35.702,55**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

Carpi, Giovedì 07 Maggio 2026

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini



22. ALLEGATI - LOTTO 2

1. Documentazione fotografica;

2. Documentazione catastale

N.C.T. del Comune di Cavezzo:

Fg: 32 – mapp.: 315 Sem. arborato –Ha1, Are 40 Ca 1, classe 1 reddito domenicale 155,46 euro, reddito agrario 151,85 euro;

4.Certificati anagrafici

5.Certificato Destinazione Urbanistica



23. ALLEGATO A - LOTTO 2

Ubicazione

Via Camillo Benso di Cavour, 198 Cavezzo (MO)

Identificazione catastale

N.C.E.U. del Comune di Cavezzo:

Fg: 32 – mapp.: 315 Sem. arborato

NOTE

Accessibile da via Nespole

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto, risultano essere di proprietà
, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, e
per la quota di 1/2 del diritto
di proprietà, in regime di separazione dei beni

Descrizione sintetica

Il bene pignorato consiste in una porzione di terreno agricolo censito al catasto terreni come seminativo arborato.
Ad oggi risulta essere un terreno non coltivato.
Il terreno oltre ad essere attiguo al mappale 312 proposto nel Lotto 1, si attesta ad Ovest su Via Nespole che ne
consente un accesso indipendente.



24. ALLEGATO G - LOTTO 2

Prezzo a base d'asta

LOTTO 2

Valore immobile: € 35.702,55

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, Giovedì 07 Maggio 2026

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini

