

# TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE EE.II.

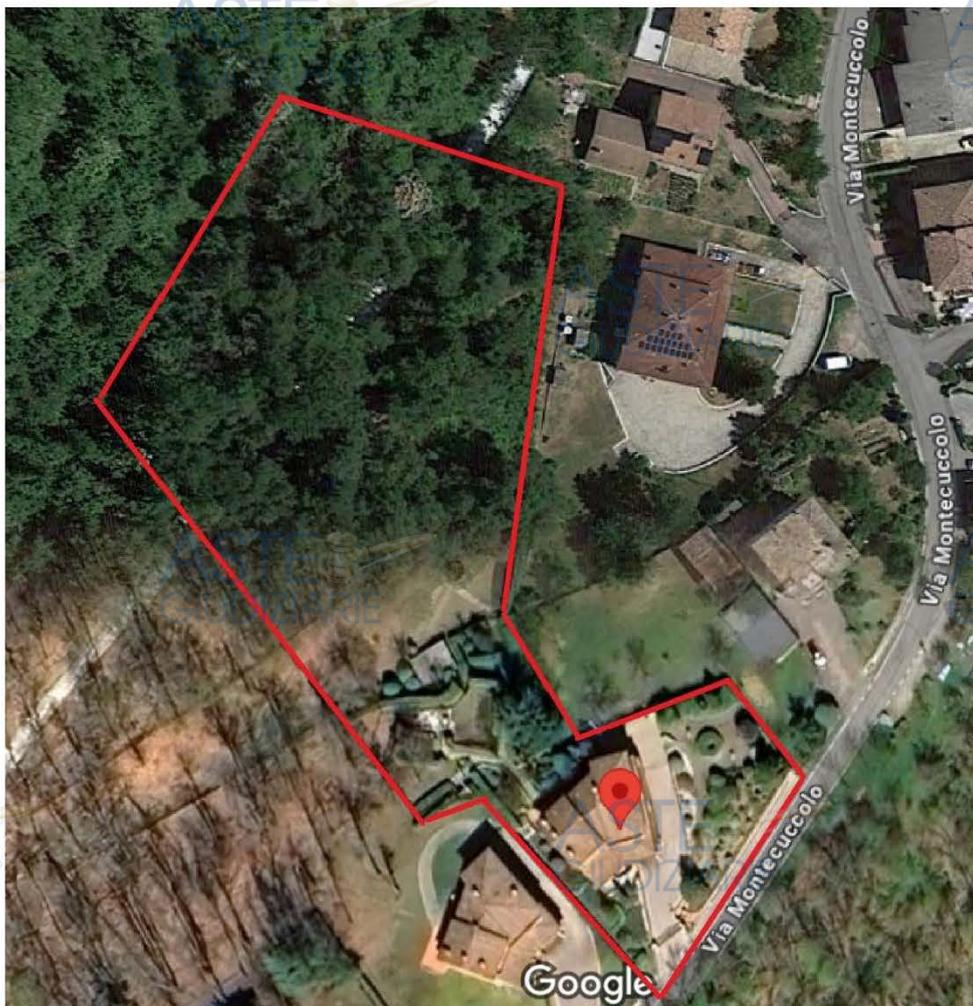
Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, per l'Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E. e per la Causa divisionale RG 3325/2024.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	7
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	7
Lotto Unico.....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	9
Titolarità .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	11
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	11
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	12
Confini.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	12
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	12
Consistenza.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	13
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	14
Cronistoria Dati Catastali .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	16

<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56 .....	18
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56 .....	19
Dati Catastali .....	21
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	22
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	22
Precisazioni.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	24
Patti.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	24
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	24
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	24
Stato conservativo.....	24
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
Parti Comuni.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	26
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	26

<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56 .....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	26
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	27
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	28
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	28
Stato di occupazione .....	28
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	28
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	28
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	29
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	30
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	32
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	35
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	37
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	39
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	41
Normativa urbanistica.....	43
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	43
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	43
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	43
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	43
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	44
Regolarità edilizia.....	44
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	44
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	44
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	45
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	46
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	47
Vincoli od oneri condominiali .....	47

<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	47
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	47
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	48
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	48
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	48
Stima / Formazione lotti.....	48
Riserve e particolarità da segnalare.....	51
Riepilogo bando d'asta.....	52
<b>Lotto Unico</b> .....	52
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2023 del R.G.E.....	53
<b>Lotto Unico</b> .....	53
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	55
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	55
<b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	57
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	58
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	60
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56.....	62



## INCARICO

In data 19/01/2024, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. In data 06/03/2025 veniva, conferito l'incarico di rispondere, ai quesiti di cui all'ordinanza del 20/02/2025: a) valutazione di comoda divisibilità degli immobili oggetto del giudizio, con predisposizione, in caso positivo, di uno o più progetti di divisione in natura, e determinazione degli eventuali conguagli; b) aggiornamento della stima di tali immobili in relazione all'intera proprietà e alle singole quote dei condividenti, nonché ad ogni altra attività funzionale all'eventuale vendita a terzi di tali immobili ex

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Garage parte di villa con giardino

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Villa con giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Appartamento in villa con giardino.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Terreno esterno confinante

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Terreno esterno confinante

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBIcato A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;  
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;  
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.  
E' stato acquisito l'atto di provenienza (acquisto terreno)  
Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.);
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

#### **BENE N° 2 - VILLA UBIcata A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;  
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;  
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.  
E' stato acquisito l'atto di provenienza (acquisto terreno)  
Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso,

diritti d'abitazione, ecc.).

5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

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

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

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza (acquisto terreno)

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).

5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

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

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

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza (acquisto terreno)

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).

5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

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

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

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza (acquisto terreno)

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- 3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- 4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
- 5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
- 6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Confini

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Su tutti i lati stessa proprietà

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Da nord in senso orario part. 364, 22, 300, 305, 311, strada comunale, 234,257, 214

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Da nord in senso orario part. 364, 22, 300, 305, 311, strada comunale, 234,257, 214

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Da nord in senso orario: part. 250, 22, 364.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	49,50 mq	55,00 mq	1	55,00 mq	3,35 m	S1
Portico	16,00 mq	16,00 mq	0,50	8,00 mq	3,35 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>63,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>63,00 mq</b>		

**I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza piano primo	113,02 mq	125,58 mq	1	125,58 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto p 1	4,90 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	0,00 m	1
Residenza piano terra	48,19 mq	53,55 mq	1	53,55 mq	2,70 m	T
Residenza accessoria piano S1	97,68 mq	108,54 mq	0,50	54,27 mq	2,45 m	S1
CT comune	5,22 mq	5,80 mq	0,25	2,90 mq	2,45 m	S1
Portico - terrazzo p. t	34,29 mq	34,29 mq	0,25	8,57 mq	2,70 m	1
Ingresso	3,06 mq	3,40 mq	0,50	1,70 mq	2,45 m	S1
Giardino	1200,63 mq	1200,63 mq	0,10	120,06 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>367,86 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>367,86 mq</b>		

**I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Residenza piano terra	73,21 mq	81,39 mq	1	81,39 mq	2,70 m	T
CT comune	5,22 mq	5,80 mq	0,25	2,90 mq	2,45 m	S1
Portico - terrazzo p. t	60,00 mq	60,00 mq	0,25	15,00 mq	2,70 m	1
Ingresso	3,06 mq	3,40 mq	0,50	1,70 mq	2,45 m	S1
Giardino	100,99 mq	100,99 mq	0,10	10,10 mq	0,00 m	T
Giardino	1099,65 mq	1099,65 mq	0,02	21,99 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,08 mq</b>		

**I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1037,00 mq	1037,00 mq	1	1037,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1037,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1037,00 mq</b>		

**I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3464,00 mq	3464,00 mq	1	3464,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3464,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3464,00 mq</b>		

**I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2010 al 12/07/2018	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 12/01/2010 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 12/01/2010 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 235, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 51 m2 Superficie catastale Totale: 58 mq Rendita € 126,43 Piano S1
Dal 12/07/2018 al 24/04/2024	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 235, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 51 m2 Superficie catastale Totale: 58 mq Rendita € 126,43 Piano S1

Dati precedenti:

COSTITUZIONE del 06/04/2000 in atti dal 06/04/2000 (n. 2067.1/2000)

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 06/04/2000 al 04/07/2003 Diritto di: comproprietaria com. leg. con [REDACTED]
2. [REDACTED] nata a SERRAMAZZONI (MO) il 07/04/1936 dal 06/04/2000 al 04/07/2003 Diritto di: usufruttuaria generale com.leg. con [REDACTED]
3. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 06/04/2000 al 04/07/2003 Diritto di: comproprietario com. leg. con [REDACTED]
4. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/12/1930 dal 06/04/2000 al 04/07/2003 Diritto di: usufruttuario generale com. leg. con [REDACTED]

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/07/2003 - CERTIFICATO DI MORTE ([REDACTED])

Voltura n. 1456.2/2004 - Pratica n. MO0028422 in atti dal 18/02/2004

2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/12/1930 dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Usufrutto per 1/1

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/01/2010 - RIC. USUFRUTTO [REDACTED]

Voltura n. 348.4/2011 - Pratica n. MO0007576 in atti dal 14/01/2011

ANNOTAMENTO del 01/02/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MO Sede BASTIGLIA

(MO) Repertorio n. 9791 - DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE RG N.9791 DEL 2017 -

ALLINEAMENTO POSIZIONE GIURIDICA

Voltura n. 3152.1/2023 - Pratica n. MO0022687 in atti dal 15/03/2023

Atto del 12/07/2018 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO)

Repertorio n. 5472 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13801.1/2018 Reparto

[REDACTED]

PI di MODENA in atti dal 13/07/2018

Le Particelle 235 sub. 5, 235 sub. 6, 235 sub. 7 (area cortiliva e pergolato scoperto) e 235 sub. 8 (CT, portico, scala esterna, terrazzo) del Foglio 85 derivano dalla soppressione delle Particelle 235 sub. 1, 235 sub. 3 e 235 sub. 4.

Le particelle 235 sub. 7 e 235 sub. 8 del Foglio 85 sono beni comuni non censibili.

Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365

Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85

## BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2010 al 12/07/2018	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 12/01/2010 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 12/01/2010 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 235, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 283 m2 Totale escluse aree scoperte: 276 mq Rendita € 1.097,47 Piano S1-T-1
Dal 12/07/2018 al 24/04/2024	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 235, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 283 m2 Totale escluse aree scoperte: 276 mq Rendita € 1.097,47 Piano S1

Dati precedenti:

FUSIONE del 24/08/2015 Pratica n. MO0120123 in atti dal 24/08/2015 FUSIONE (n. 69515.1/2015)

DIVISIONE del 11/03/2016 Pratica n. MO0024612 in atti dal 11/03/2016 Protocollo NSD n.

DIVISIONE (n.

MO0024612

BASTIGLIA (MO) Repertorio n. 9791 - DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE RG N.9791 DEL 2017 - ALLINEAMENTO POSIZIONE GIURIDICA Voltura n. 3152.1/2023 - Pratica n. MO0022687 in atti dal 15/03/2023

FRIGNANO (MO) Repertorio n. 5472 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13801.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal 13/07/2018

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 24/08/2015 al 11/03/2016 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 dal 24/08/2015 al 11/03/2016 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Immobile attuale:

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966

dal 11/03/2016 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 11/03/2016 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966

dal 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 dal 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

Le Particelle 235 sub. 5, 235 sub. 6, 235 sub. 7 (area cortiliva e pergolato scoperto) e 235 sub. 8 (CT, portico, scala esterna, terrazzo) del Foglio 85 derivano dalla soppressione delle Particelle 235 sub. 1, 235 sub. 3 e 235 sub. 4.

Le particelle 235 sub. 7 e 235 sub. 8 del Foglio 85 sono beni comuni non censibili.

Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365

Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2010 al 12/07/2018	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 12/01/2010 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 12/01/2010 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 85, Part. 235, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 283 m2 Totale escluse aree scoperte: 276 mq Rendita € 1.097,47 Piano S1-T-1
Dal 12/07/2018 al 24/04/2024	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 86, Part. 235, Sub. 5 Categoria A7 Cl.3, Cons. 8,5 vani Superficie catastale Totale: 283 m2 Totale escluse aree scoperte: 276 mq Rendita € 1.097,47 Piano S1

Dati precedenti:

FUSIONE del 24/08/2015 Pratica n. MO0120123 in atti dal 24/08/2015 FUSIONE (n. 69515.1/2015)

DIVISIONE del 11/03/2016 Pratica n. MO0024612 in atti dal 11/03/2016 Protocollo NSD n.

DIVISIONE (n. MO0024612

BASTIGLIA (MO) Repertorio n. 9791 - DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE RG N.9791 DEL

2017 - ALLINEAMENTO POSIZIONE GIURIDICA Voltura n. 3152.1/2023 - Pratica n. MO0022687 in atti dal 15/03/2023

FRIGNANO (MO) Repertorio n. 5472 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

13801.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal 13/07/2018

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 24/08/2015 al 11/03/2016 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 24/08/2015 al 11/03/2016 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Immobile attuale:

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 11/03/2016 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 11/03/2016 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

1. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 dal 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni  
Le Particelle 235 sub. 5, 235 sub. 6, 235 sub. 7 (area cortiliva e pergolato scoperto) e 235 sub. 8 (CT, portico, scala esterna, terrazzo) del Foglio 85 derivano dalla soppressione delle Particelle 235 sub. 1, 235 sub. 3 e 235 sub. 4.

Le particelle 235 sub. 7 e 235 sub. 8 del Foglio 85 sono beni comuni non censibili.

Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365

Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2010 al 12/07/2018	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 12/01/2010 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 12/01/2010 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 85, Part. 21 Qualità Pascolo CIU Superficie (ha are ca) 1037 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,27
Dal 12/07/2018 al 24/04/2024	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 85, Part. 21 Qualità Pascolo CIU Superficie (ha are ca) 1037 Reddito dominicale € 0,48 Reddito agrario € 0,27

Dati precedenti:

1. [REDACTED] sede in MODENA (MO)  
dal 10/06/1987 al 07/05/1990  
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/06/1987 Pubblico ufficiale MINISTRO INTERNO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 364 - n. 607.2/1988 in atti dal 16/07/1991
1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966  
dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni
2. [REDACTED] nata a SERRAMAZZONI (MO) il 07/04/1936  
dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Causufruttuario generale con diritto di accrescimento
3. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964  
dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni
4. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/12/1930  
dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Causufruttuario generale con diritto di accrescimento  
Atto del 07/05/1990 Pubblico ufficiale DR.G. GARRASI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 51490 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 2417 registrato in data 23/05/1990 - VENDITA Voltura n. 3127.1/1990 - Pratica n. 65930 in atti dal 22/03/2001
1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966  
dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964  
dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/12/1930  
dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Usufrutto per 1/1  
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/07/2003 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 1455.1/2004 - Pratica n. MO0028422 in atti dal 18/02/2004
1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 12/01/2010 al 01/02/2018
2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964  
dal 12/01/2010 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/01/2010 - RIC. USUFRUTTO [REDACTED] Voltura n. 348.4/2011 - Pratica n. MO0007576 in atti dal 14/01/2011
1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 01/02/2018  
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni  
ANNOTAMENTO del 01/02/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MO Sede BASTIGLIA (MO) Repertorio n. 9791 - DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE RG N.9791 DEL 2017 - ALLINEAMENTO POSIZIONE GIURIDICA Voltura n. 3152.1/2023 - Pratica n. MO0022687 in atti dal 15/03/2023  
28/04/1972  
Atto del 12/07/2018 Pubblico ufficiale MARONE FRANCESCA Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Repertorio n. 5472 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13801.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal 13/07/2018  
Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365  
Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/01/2010 al 12/07/2018	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 12/01/2010 al 01/02/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 12/01/2010 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 85, Part. 364 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3464 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 0,72
Dal 12/07/2018 al 24/04/2024	1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni 2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 28/04/1972 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 85, Part. 364 Qualità Castagneto da frutto Cl.2 Superficie (ha are ca) 3464 Reddito dominicale € 2,68 Reddito agrario € 0,72

Dati precedenti:

1. [REDACTED] sede in MODENA (MO) dal 10/06/1987 al 07/05/1990 Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 10/06/1987 Pubblico ufficiale MINISTRO INTERNO Sede CARPI (MO) Repertorio n. 364 - n. 607.2/1988 in atti dal 16/07/1991
1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni
2. [REDACTED] nata a SERRAMAZZONI (MO) il 07/04/1936 dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento
3. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Comproprietario in regime di comunione dei beni
4. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/12/1930 dal 07/05/1990 al 04/07/2003 Diritto di: Cousufruttuario generale con diritto di accrescimento Atto del 07/05/1990 Pubblico ufficiale DR.G. GARRASI Sede MODENA (MO) Repertorio n. 51490 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 2417 registrato in data 23/05/1990 - VENDITA Voltura n. 3127.1/1990 - Pratica n. 65930 in atti dal 22/03/2001
1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
3. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/12/1930 dal 04/07/2003 al 12/01/2010 Diritto di: Usufrutto per 1/1 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 04/07/2003 - CERTIFICATO DI MORTE Voltura n. 1455.1/2004 - Pratica n. MO0028422 in atti dal 18/02/2004
1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 12/01/2010 al 01/02/2018
2. [REDACTED] nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 05/07/1964 dal 12/01/2010 al 12/07/2018 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 12/01/2010 - RIC. USUFRUTTO [REDACTED] Voltura n. 348.4/2011 - Pratica n. MO0007576 in atti dal 14/01/2011

1. [REDACTED] nata a MODENA (MO) il 14/10/1966 dal 01/02/2018  
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

ANNOTAMENTO del 01/02/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI MO Sede BASTIGLIA (MO) Repertorio n. 9791 - DECRETO DI SEPARAZIONE CONSENSUALE RG N.9791 DEL 2017 -

ALLINEAMENTO POSIZIONE GIURIDICA Voltura n. 3152.1/2023 - Pratica n. MO0022687 in atti dal 15/03/2023

28/04/1972

Atto del 12/07/2018 Pubblico ufficiale MARONE FRANCESCA Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Repertorio n. 5472 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13801.1/2018 Reparto PI di MODENA in atti dal 13/07/2018

Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365

Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	235	2		C6	6	51 m2	Totale: 58 m2 mq	126,43 €	S1	

**Corrispondenza**

**catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	235	5		A7	3	8,5 vani	Totale: 283 m2 Totale escluse aree scoperte: 276 mq	1097,47 €	S1-T-1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	85	235	5		A7	3	8,5 vani	Totale: 283 m2 Totale escluse aree scoperte: 276 mq	1097,47 €	S1-T-1	

Corrispondenza

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
85	21				Pascolo	U	1037 mq	0,48 €	0,27 €	

Corrispondenza

catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Catasto terreni (CT)										

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
85	364				Castagneto da frutto	2	3464 mq	2,68 €	0,72 €	

### Corrispondenza

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PRECISAZIONI

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

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

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

#### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

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

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

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

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

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

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

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

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

**PATTI**

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'atto d'obbligo unilaterale al rilascio degli atti di assenso costruttivo prevede oltre al pagamento del contributo di concessione, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonché la costruzione e messa a disposizione di parcheggio di mq. 114,00 come da planimetria allegata al progetto

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'atto d'obbligo unilaterale al rilascio degli atti di assenso costruttivo prevede oltre al pagamento del contributo di concessione, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonché la costruzione e messa a disposizione di parcheggio di mq. 114,00 come da planimetria allegata al progetto

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'atto d'obbligo unilaterale al rilascio degli atti di assenso costruttivo prevede oltre al pagamento del contributo di concessione, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, nonché la costruzione e messa a disposizione di parcheggio di mq. 114,00 come da planimetria allegata al progetto

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Nessuno

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Nessuno

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile si trova in ottimo conservativo con mantenimento dei medesimi materiali dell'epoca costruttiva

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile si trova in ottimo conservativo con mantenimento dei medesimi materiali dell'epoca costruttiva

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile si trova in ottimo conservativo con mantenimento dei medesimi materiali dell'epoca costruttiva

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile si trova in ottimo conservativo

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile si trova in ottimo conservativo

#### **PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Non vi sono parti comuni con altre proprietà

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Beni comuni non censibili Foglio 85 Particella 235 Subalterno 7 e Subalterno 8, ingressi, centrale termica, giardino, scale.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Beni comuni non censibili Foglio 85 Particella 235 Subalterno 7 e Subalterno 8, ingressi, centrale termica, giardino, scale.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Non vi sono parti comuni con altre proprietà

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Non vi sono parti comuni con altre proprietà

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Garage al piano seminterrato parte di villa indipendente La costruzione prospetta in lato est. Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati e mattoni a vista; solette di tipo misto, tetto a più falde in cemento armato, altre coperture in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva in area extra urbana con delimitazione dell'area di pertinenza.

L'altezza è di m. 3,35.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna in mattoni a vista;
- ingresso pedonale e carraio attraverso cancelli in ferro zincato;
- pavimentazione esterna parte in ceramica, parte in autobloccanti o pietra, parte a giardino;
- scale interne nell'autorimessa in muratura, rivestimento in granito;
- accesso all'autorimessa attraverso portone in ferro a battente rivestito in legno tinto;
- pavimentazione in ceramica;
- muri al civile e tinteggiati;
- manto di copertura con tegole in cemento colorate;
- contatori elettrici ed acqua potabile esterni;

Barriere architettoniche: l'accesso è in pendenza; l'apertura dell'autorimessa è manuale; il cancello

carraio è automatizzato; all'interno il locale è fruibile da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Villa composta da ingresso comune, al piano seminterrato ingresso, lavanderia, ripostiglio sottoscala, altro ripostiglio, cantina, wc, centrale termica comune; al piano terra cucina - pranzo con porticati, al piano primo n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e balcone; ampia area scoperta e giardino composto ed arredato su più livelli condiviso con il sub. 5

La costruzione prospetta su tutti i lati.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati e mattoni a vista; solette di tipo misto, tetto a più falde in cemento armato.

delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,45 al piano seminterrato, 2,70 altri piani.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna in mattoni a vista, parte intonacata e dipinta;
  - ingresso pedonale e carraio attraverso cancelli in ferro zincato;
  - pavimentazione esterna parte in ceramica, parte in autobloccanti, restante parte a giardino attrezzato;
  - rivestimento in ceramica;
  - rivestimento in legno tinto;
  - porte interne in legno tinto;
  - serramenti in legno tinto con doppi vetri e serrande in ferro;
  - sistema oscurante composto da antoni in legno tinto;
  - davanzali e soglie in marmo;
  - pavimentazioni in ceramica o parquet;
  - rivestimenti in ceramica;
  - muri al civile o in gesso, tinteggiati, con innesti in mattoni a vista, vetri colorati;
  - manto di copertura con tegole in cemento colorato;
  - riscaldamento ed acqua calda con caldaia a gas, camini interni;
  - impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
  - contatori elettrici ed acqua potabile esterni;
- Barriere architettoniche: l'accesso è in pendenza; il raggiungimento dei diversi piani è possibile con l'uso delle scale interne non dotate di servoscala; il cancello pedonale è elettrificato; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Appartamento al piano terra composto da ingresso comune, al piano seminterrato, centrale termica comune; al piano terra monolocale con cucina, disimpegno, bagno, porticato su tre lati, area scoperta e giardino composto ed arredato su più livelli condiviso con il sub. 4

La costruzione prospetta in lato nord, est, ovest.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati e mattoni a vista; solette di tipo misto, tetto a più falde in cemento armato.

delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,45 al piano seminterrato, 2,70 altri piani.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna in mattoni a vista, parte intonacata e dipinta;
- ingresso pedonale e carraio attraverso cancelli in ferro zincato;

- pavimentazione esterna parte in ceramica, parte in autobloccanti, restante parte a giardino attrezzato;
  - rivestimento in ceramica;
  - accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino in legno ferro con rivestimento in legno tinto;
  - porte interne in legno tinto;
  - serramenti in legno tinto con doppi vetri e serrande in ferro;
  - sistema oscurante composto da antoni in legno tinto;
  - davanzali e soglie in marmo;
  - pavimentazioni in ceramica o parquet;
  - rivestimenti in ceramica;
  - muri al civile o in gesso, tinteggiati, con innesti in mattoni a vista, vetri colorati;
  - manto di copertura con tegole in cemento colorato;
  - riscaldamento ed acqua calda con caldaia a gas, camini interni;
  - impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
  - contatori elettrici ed acqua potabile esterni;
- Barriere architettoniche: l'accesso è in pendenza; il raggiungimento dei diversi piani è possibile con l'uso delle scale interne non dotate di servoscala; il cancello pedonale è elettrificato; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Terreno esterno all'area edificata, area prevalentemente boschiva.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Terreno esterno all'area edificata, area prevalentemente boschiva.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile è occupato da [REDACTED] e dalla propria famiglia

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile è occupato da [REDACTED] e dalla propria famiglia

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile è occupato da [REDACTED] e dalla propria famiglia

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile è occupato da [REDACTED] e dalla propria famiglia

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile è occupato da [REDACTED] e dalla propria famiglia

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Particelle 258 e 259 del Foglio 85

acquisto dal [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mauro SMERALDI in data 2 ottobre 2002 Rep.n. 79476, registrato e trascritto a Modena il giorno 11 ottobre 2002 ai nn. 28962/20062 reg.Part.;

Particella 20 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà [REDACTED]

[REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 7 maggio 1990 Rep.n. 51490, registrato e trascritto a Modena il 4 giugno 1990 ai nn. 10310/7249 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. Perotti Ezio e Galli Anna ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Particella 208 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà da [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 16/06/1989 Rep.n. 46841, registrato e trascritto a Modena il 14 luglio 1989 ai nn. 2970/9554 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.  
Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365  
Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85  
Il fabbricato è stato edificato in proprio dall'esecutata e dal marito.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Particelle 258 e 259 del Foglio 85 acquisto dal [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mauro SMERALDI in data 2 ottobre 2002 Rep.n. 79476, registrato e trascritto a Modena il giorno 11 ottobre 2002 ai nn. 28962/20062 reg.Part.;

Particella 20 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 7 maggio 1990 Rep.n. 51490, registrato e trascritto a Modena il 4 giugno 1990 ai nn. 10310/7249 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Particella 208 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà da [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 16/06/1989 Rep.n. 46841, registrato e trascritto a Modena il 14 luglio 1989 ai nn. 2970/9554 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.  
Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365  
Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85  
Il fabbricato è stato edificato in proprio dall'esecutata e dal marito.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Particelle 258 e 259 del Foglio 85

acquisto dal [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mauro SMERALDI in data 2 ottobre 2002 Rep.n. 79476, registrato e trascritto a Modena il giorno 11 ottobre 2002 ai nn. 28962/20062 reg.Part.;

Particella 20 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 7 maggio 1990 Rep.n. 51490, registrato e trascritto a Modena il 4 giugno 1990 ai nn. 10310/7249 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Particella 208 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà da [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 16/06/1989 Rep.n. 46841, registrato e trascritto a Modena il 14 luglio 1989 ai nn. 2970/9554 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365

Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85

Il fabbricato è stato edificato in proprio dall'esecutata e dal marito.

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Particelle 258 e 259 del Foglio 85

acquisto dal [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mauro SMERALDI in data 2 ottobre 2002 Rep.n. 79476, registrato e trascritto a Modena il giorno 11 ottobre 2002 ai nn. 28962/20062 reg.Part.;

Particella 20 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 7 maggio 1990 Rep.n. 51490, registrato e trascritto a Modena il 4 giugno 1990 ai nn. 10310/7249 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Particella 208 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà da [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 16/06/1989 Rep.n. 46841, registrato e trascritto a Modena il 14 luglio 1989 ai nn. 2970/9554 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365

Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Particelle 258 e 259 del Foglio 85

acquisto dal [REDACTED] con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Mauro SMERALDI in data 2 ottobre 2002 Rep.n. 79476, registrato e trascritto a Modena il giorno 11 ottobre 2002 ai nn. 28962/20062 reg.Part.;

Particella 20 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 7 maggio 1990 Rep.n. 51490, registrato e trascritto a Modena il 4 giugno 1990 ai nn. 10310/7249 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Particella 208 del Foglio 85 acquisto del diritto di nuda proprietà [REDACTED] con atto compravendita del Notaio Giuseppe GARRASI in data 16/06/1989 Rep.n. 46841, registrato e trascritto a Modena il 14 luglio 1989 ai nn. 2970/9554 reg.Part. Il diritto di usufrutto era acquisito con il medesimo atto dai Sigg. [REDACTED] ora ricongiunto per il decesso degli stessi.

Il terreno Foglio 85, Particella 235, Ente Urbano di mq. 2590 (duemilacinquecento-novanta) deriva dalla fusione delle originarie Particelle 208, 258, 259, 365

Il terreno Foglio 85 Particella 364 deriva, unitamente alla Particella 365 dal frazionamento dell'originaria Particella 20 del Foglio 85

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Modena il 06/02/2019  
Reg. gen. 2913 - Reg. part. 454  
Quota: 1/2  
Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 18.056,00  
Rogante: TRIBUNALE DI MODENA  
Data: 12/12/2018  
N° repertorio: 4779/2018

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Modena il 04/12/2020  
Reg. gen. 31244 - Reg. part. 5178  
Quota: 1/2  
Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 156.986,83  
Rogante: TRIBUNALE di MODENA  
Data: 30/10/2020  
N° repertorio: 3488/2020

Note: IL TRIBUNALE DI MODENA HA CONDANNATO [REDACTED] A CORRISPONDERE A [REDACTED]:- LA SOMMA DI EURO 140.000,00 A TITOLO DI RESTITUZIONE DEL DOPPIO DELLA CAPARRA, OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA PARI AL SAGGIO PREVISTO DALLA LEGISLAZIONE SPECIALE RELATIVA AI RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI DAL 26.5.2018 FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 16.986,825 OLTRE AGLI INTERESSI IN MISURA LEGALE SU DETTA SOMMA DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'ALLEGATA SENTENZA FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 630,00 PER OGNI MESE, O PORZIONE DI ESSA PER CORRISPONDENTE PORZIONE DI MESE, DI MANCATA RICONSEGNA DELLA QUOTA DELL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B, DAL MESE DI NOVEMBRE 2020 FINO ALLA DATA DI EFFETTIVA CONSEGNA;- LE SPESE PROCESSUALI CHE SONO STATE LIQUIDATE IN COMPLESSIVI EURO 5.000,00, DI CUI EURO 1.000,00 PER SPESE, OLTRE AD ACCESSORI DOVUTI PER LEGGE. MANCANDO NELL'ALLEGATO TITOLO I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI, QUESTI SONO STATI INDICATI A CURA DELLA PARTE, ESONERANDO AL RIGUARDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 07/12/2020  
Reg. gen. 31494 - Reg. part. 5225  
Quota: 1/2  
Importo: € 80.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 47.920,36  
Rogante: TRIBUNALE DI MODENA  
Data: 27/11/2020  
N° repertorio: 7398/2020

Note: DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO PER LA SOMMA DI EURO 47.920,38 GLI INTERESSI COME DA DOMANDA LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI ING IUNZIONE LIQUIDATE IN EURO 1.200,00 PER ONORARI E IN EURO 286,00 PER E SBORSI, OLTRE AD ACCESSORI, IVA E C.P.A. COME PER LEGGE ED ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE L'AVV. GRAZIELLA TUGNETTI DEL FORO DI MODENA CON STUDIO IN CASTELFRANCO EMILIA IN

**Trascrizioni****• REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Modena il 09/08/2018

Reg. gen. 24140 - Reg. part. 16476

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: CON L'ATTO DI CITAZIONE IL SIG. [REDACTED] INTENDE CHIEDERE AL GIUDICE CHE SIA DICHIARATA NEI SUOI CONFRONTI L'INEFFICACIA, EX ART. 29 01 C.C., DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO FRANCESCA MARONE STIPULATO IN DATA 12 LUGLIO 2018 REP. 5472/2897, COL QUALE IL SIGG. [REDACTED] HA CEDUTO I SUOI DIRITTI IMMOBILIARI, DESCRITTI NELLA PRESENTE NOTA, AL SIG. [REDACTED]. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI SOPRA E' STATO TRASCRITTO A MODENA IL 13 LUGLIO 2018 AL N. 20221 GEN. E N. 1 3801 PART.

**• PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Modena il 07/11/2018

Reg. gen. 31322 - Reg. part. 21173

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 02/09/2021

Reg. gen. 28281 - Reg. part. 20377

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 30/03/2023

Reg. gen. 8911 - Reg. part. 6440

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 06/02/2019

Reg. gen. 2913 - Reg. part. 454

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 18.056,00

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 12/12/2018

N° repertorio: 4779/2018

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Modena il 04/12/2020

Reg. gen. 31244 - Reg. part. 5178

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 156.986,83

Rogante: TRIBUNALE di MODENA

Data: 30/10/2020

N° repertorio: 3488/2020

Note: IL TRIBUNALE DI MODENA HA CONDANNATO [REDACTED] A CORRISPONDERE

A [REDACTED]:- LA SOMMA DI EURO 140.000,00 A TITOLO DI RESTITUZIONI DEL  
DOPPIO DELLA CAPARRA,OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA PARI AL SAGGIO PREVISTO  
DALLA LEGISLAZIONE SPECIALE RELATIVA AI RITARDI DI PAGAMENTO NELLE  
TRANSAZIONI COMMERCIALI DAL 26.5.2018 FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA  
SOMMA DI EURO 16.986,825 OLTRE AGLI INTERESSI IN MISURA LEGALE SU DETTA SOMMA  
DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'ALLEGATA SENTENZA FINO ALLA DATA DI SALDO  
EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 630,00 PER OGNI MESE, O PORZIONE DI ESSA PER  
CORRISPONDENTE PORZIONE DI MESE, DI MANCATA RICONSEGNA DELLA QUOTA  
DELL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B, DAL MESE DI NOVEMBRE 2020 FINO ALLA DATA DI  
EFFETTIVA CONSEGNA;- LE SPESE PROCESSUALI CHE SONO STATE LIQUIDATE IN  
COMPLESSIVI EURO 5.000,00, DI CUI EURO 1.000,00 PER SPESE, OLTRE AD ACCESSORI  
DOVUTI PER LEGGE.MANCANDO NELL'ALLEGATO TITOLO I DATI ANAGRAFICI DEI  
SOGGETTI, QUESTI SONO STATI INDICATI A CURA DELLA PARTE, ESONERANDO AL  
RIGUARDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 07/12/2020

Reg. gen. 31494 - Reg. part. 5225

Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 47.920,36  
Rogante: TRIBUNALE DI MODENA  
Data: 27/11/2020  
N° repertorio: 7398/2020

Note: DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO PER LA SOMMA DI EURO 47.920,38 GLI INTERESSI COME DA DOMANDA LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI ING IUNZIONE LIQUIDATE IN EURO 1.200,00 PER ONORARI E IN EURO 286,00 PER E SBORSI, OLTRE AD ACCESSORI, IVA E C.P.A. COME PER LEGGE ED ALLE SUCCES SIVE OCCORRENDE L'AVV. GRAZIELLA TUGNETTI DEL FORO DI MODENA CON STUD IO IN CASTELFRANCO EMILIA IN VIA PARENTI N. 98 FAX. N. 059-937533 PEC: GRAZIELLA.TUGNETTI@ORDINEAVVMODENA.IT

### Trascrizioni

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Modena il 09/08/2018  
Reg. gen. 24140 - Reg. part. 16476  
Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: CON L'ATTO DI CITAZIONE IL SIG. [REDACTED] INTENDE CHIEDERE AL G IUDICE CHE SIA DICHIARATA NEI SUOI CONFRONTI L'INEFFICACIA, EX ART. 29 01 C.C., DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO FRANCESCA MARONE STIPUL ATO IN DATA 12 LUGLIO 2018 REP. 5472/2897, COL QUALE IL SIGG. [REDACTED] HA CEDUTO I SUOI DIRITTI IMMOBILIARI, DESCRITTI NELLA PRESEN TE NOTA, AL SIG. [REDACTED]. L'ATTO DI COMPRAVEDITA DI CUI SOPRA E' STATO TRASCRITTO A MODENA IL 13 LUGLIO 2018 AL N. 20221 GEN. E N. 1 3801 PART.

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Modena il 07/11/2018  
Reg. gen. 31322 - Reg. part. 21173  
Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 02/09/2021  
Reg. gen. 28281 - Reg. part. 20377  
Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 30/03/2023  
Reg. gen. 8911 - Reg. part. 6440  
Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 06/02/2019

Reg. gen. 2913 - Reg. part. 454

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 18.056,00

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 12/12/2018

N° repertorio: 4779/2018

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Modena il 04/12/2020

Reg. gen. 31244 - Reg. part. 5178

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 156.986,83

Rogante: TRIBUNALE di MODENA

Data: 30/10/2020

N° repertorio: 3488/2020

Note: IL TRIBUNALE DI MODENA HA CONDANNATO [REDACTED] A CORRISPONDERE A [REDACTED]:- LA SOMMA DI EURO 140.000,00 A TITOLO DI RESTITUZIONI DEL DOPPIO DELLA CAPARRA,OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA PARI AL SAGGIO PREVISTO DALLA LEGISLAZIONE SPECIALE RELATIVA AI RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI DAL 26.5.2018 FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 16.986,825 OLTRE AGLI INTERESSI IN MISURA LEGALE SU DETTA SOMMA DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'ALLEGATA SENTENZA FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 630,00 PER OGNI MESE, O PORZIONE DI ESSA PER CORRISPONDENTE PORZIONE DI MESE, DI MANCATA RICONSEGNA DELLA QUOTA DELL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B, DAL MESE DI NOVEMBRE 2020 FINO ALLA DATA DI EFFETTIVA CONSEGNA;- LE SPESE PROCESSUALI CHE SONO STATE LIQUIDATE IN COMPLESSIVI EURO 5.000,00, DI CUI EURO 1.000,00 PER SPESE, OLTRE AD ACCESSORI DOVUTI PER LEGGE.MANCANDO NELL'ALLEGATO TITOLO I DATI ANAGRAFICI DEI

SOGGETTI, QUESTI SON O STATI INDICATI A CURA DELLA PARTE, ESONERANDO AL RIGUARDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 07/12/2020

Reg. gen. 31494 - Reg. part. 5225

Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 47.920,36

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 27/11/2020

N° repertorio: 7398/2020

Note: DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO PER LA SOMMA DI EURO 47.920,38 GLI INTERESSI COME DA DOMANDA LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI ING IUNZIONE

LIQUIDATE IN EURO 1.200,00 PER ONORARI E IN EURO 286,00 PER E SBORSI, OLTRE AD

ACCESSORI, IVA E C.P.A. COME PER LEGGE ED ALLE SUCCES SIVE OCCORRENDE L'AVV.

GRAZIELLA TUGNETTI DEL FORO DI MODENA CON STUD IO IN CASTELFRANCO EMILIA IN

VIA PARENTI N. 98 FAX. N. 059-937533 PEC: GRAZIELLA.

TUGNETTI@ORDINEAVVMODENA.IT

### Trascrizioni

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Modena il 09/08/2018

Reg. gen. 24140 - Reg. part. 16476

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: CON L'ATTO DI CITAZIONE IL SIG. [REDACTED] INTENDE CHIEDERE AL G

IUDICE CHE SIA DICHIARATA NEI SUOI CONFRONTI L'INEFFICACIA, EX ART. 29 01 C.C.,

DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO FRANCESCA MARONE STIPUL ATO IN DATA 12

LUGLIO 2018 REP. 5472/2897, COL QUALE IL SIGG. [REDACTED] HA CEDUTO I SUOI

DIRITTI IMMOBILIARI, DESCRITTI NELLA PRESEN TE NOTA, AL SIG. [REDACTED]

[REDACTED] L'ATTO DI COMPRAVEDITA DI CUI SOPRA E' STATO TRASCRITTO A MODENA IL 13

LUGLIO 2018 AL N. 20221 GEN. E N. 1 3801 PART.

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Modena il 07/11/2018

Reg. gen. 31322 - Reg. part. 21173

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 02/09/2021

Reg. gen. 28281 - Reg. part. 20377

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 30/03/2023

Reg. gen. 8911 - Reg. part. 6440

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 06/02/2019

Reg. gen. 2913 - Reg. part. 454

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 18.056,00

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 12/12/2018

N° repertorio: 4779/2018

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Modena il 04/12/2020

Reg. gen. 31244 - Reg. part. 5178

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 156.986,83

Rogante: TRIBUNALE di MODENA

Data: 30/10/2020

N° repertorio: 3488/2020

Note: IL TRIBUNALE DI MODENA HA CONDANNATO BENEVENTI CINZIA A CORRISPONDERE A [REDACTED] :- LA SOMMA DI EURO 140.000,00 A TITOLO DI RESTITUZIONI DEL DOPPIO DELLA CAPARRA,OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA PARI AL SAGGIO PREVISTO DALLA LEGISLAZIONE SPECIALE RELATIVA AI RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI DAL 26.5.2018 FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 16.986,825 OLTRE AGLI INTERESSI IN MISURA LEGALE SU DETTA SOMMA

DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'ALLEGATA SENTENZA FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 630,00 PER OGNI MESE, O PORZIONE DI ESSA PER CORRISPONDENTE PORZIONE DI MESE, DI MANCATA RICONSEGNA DELLA QUOTA DELL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B, DAL MESE DI NOVEMBRE 2020 FINO ALLA DATA DI EFFETTIVA CONSEGNA;- LE SPESE PROCESSUALI CHE SONO STATE LIQUIDATE IN COMPLESSIVI EURO 5.000,00, DI CUI EURO 1.000,00 PER SPESE, OLTRE AD ACCESSORI DOVUTI PER LEGGE. MANCANDO NELL'ALLEGATO TITOLO I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI, QUESTI SONO STATI INDICATI A CURA DELLA PARTE, ESONERANDO AL RIGUARDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 07/12/2020

Reg. gen. 31494 - Reg. part. 5225

Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 47.920,36

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 27/11/2020

N° repertorio: 7398/2020

Note: DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO PER LA SOMMA DI EURO 47.920,38 GLI INTERESSI COME DA DOMANDA LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI ING IUNZIONE LIQUIDATE IN EURO 1.200,00 PER ONORARI E IN EURO 286,00 PER E SBORSI, OLTRE AD ACCESSORI, IVA E C.P.A. COME PER LEGGE ED ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE L'AVV. GRAZIELLA TUGNETTI DEL FORO DI MODENA CON STUDIO IN CASTELFRANCO EMILIA IN VIA PARENTI N. 98 FAX. N. 059-937533 PEC: GRAZIELLA.TUGNETTI@ORDINEAVVMODENA.IT

### Trascrizioni

- **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Modena il 09/08/2018

Reg. gen. 24140 - Reg. part. 16476

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: CON L'ATTO DI CITAZIONE IL SIG. [REDACTED] INTENDE CHIEDERE AL GIUDICE CHE SIA DICHIARATA NEI SUOI CONFRONTI L'INEFFICACIA, EX ART. 2901 C.C., DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO FRANCESCA MARONE STIPULATO IN DATA 12 LUGLIO 2018 REP. 5472/2897, COL QUALE IL SIGG. [REDACTED] HA CEDUTO I SUOI DIRITTI IMMOBILIARI, DESCRITTI NELLA PRESENTE NOTA, AL SIG. [REDACTED]. L'ATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI SOPRA E' STATO TRASCRITTO A MODENA IL 13 LUGLIO 2018 AL N. 20221 GEN. E N. 13801 PART.

- **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Modena il 07/11/2018

Reg. gen. 31322 - Reg. part. 21173

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 02/09/2021

Reg. gen. 28281 - Reg. part. 20377

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 30/03/2023

Reg. gen. 8911 - Reg. part. 6440

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 22/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 06/02/2019

Reg. gen. 2913 - Reg. part. 454

Quota: 1/2

Importo: € 30.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 18.056,00

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 12/12/2018

N° repertorio: 4779/2018

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da SENTENZA DI CONDANNA

Iscritto a Modena il 04/12/2020

Reg. gen. 31244 - Reg. part. 5178

Quota: 1/2

Importo: € 200.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 156.986,83

Rogante: TRIBUNALE di MODENA

Data: 30/10/2020

N° repertorio: 3488/2020

Note: IL TRIBUNALE DI MODENA HA CONDANNATO [REDACTED] A CORRISPONDERE A [REDACTED];- LA SOMMA DI EURO 140.000,00 A TITOLO DI RESTITUZIONE DEL DOPIO DELLA CAPARRA,OLTRE AGLI INTERESSI DI MORA PARI AL SAGGIO PREVISTO DALLA LEGISLAZIONE SPECIALE RELATIVA AI RITARDI DI PAGAMENTO NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI DAL 26.5.2018 FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 16.986,825 OLTRE AGLI INTERESSI IN MISURA LEGALE SU DETTA SOMMA DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'ALLEGATA SENTENZA FINO ALLA DATA DI SALDO EFFETTIVO;- LA SOMMA DI EURO 630,00 PER OGNI MESE, O PORZIONE DI ESSA PER CORRISPONDENTE PORZIONE DI MESE, DI MANCATA RICONSEGNA DELLA QUOTA DELL'IMMOBILE DI CUI AL QUADRO B, DAL MESE DI NOVEMBRE 2020 FINO ALLA DATA DI EFFETTIVA CONSEGNA;- LE SPESE PROCESSUALI CHE SONO STATE LIQUIDATE IN COMPLESSIVI EURO 5.000,00, DI CUI EURO 1.000,00 PER SPESE, OLTRE AD ACCESSORI DOVUTI PER LEGGE.MANCANDO NELL'ALLEGATO TITOLO I DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI, QUESTI SONO STATI INDICATI A CURA DELLA PARTE, ESONERANDO AL RIGUARDO IL COMPETENTE CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Modena il 07/12/2020

Reg. gen. 31494 - Reg. part. 5225

Quota: 1/2

Importo: € 80.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 47.920,36

Rogante: TRIBUNALE DI MODENA

Data: 27/11/2020

N° repertorio: 7398/2020

Note: DECRETO INGIUNTIVO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO PER LA SOMMA DI EURO 47.920,38 GLI INTERESSI COME DA DOMANDA LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI INGIUNZIONE LIQUIDATE IN EURO 1.200,00 PER ONORARI E IN EURO 286,00 PER ESBORSI, OLTRE AD ACCESSORI, IVA E C.P.A. COME PER LEGGE ED ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE L'AVV. GRAZIELLA TUGNETTI DEL FORO DI MODENA CON STUDIO IN CASTELFRANCO EMILIA IN VIA PARENTI N. 98 FAX. N. 059-937533 PEC: GRAZIELLA.TUGNETTI@ORDINEAVVMODENA.IT

**Trascrizioni**

• **REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

Trascritto a Modena il 09/08/2018

Reg. gen. 24140 - Reg. part. 16476

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Note: CON L'ATTO DI CITAZIONE IL SIG. [REDACTED] INTENDE CHIEDERE AL GIUDICE CHE SIA DICHIARATA NEI SUOI CONFRONTI L'INEFFICACIA, EX ART. 2901 C.C., DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL NOTAIO FRANCESCA MARONE STIPULATO IN DATA 12 LUGLIO 2018 REP. 5472/2897, COL QUALE IL SIGG. [REDACTED] HA CEDUTO I SUOI DIRITTI IMMOBILIARI, DESCRITTI NELLA PRESENTE NOTA, AL SIG. [REDACTED] L'ATTO DI COMPRAVENDITA DI CUI SOPRA E' STATO TRASCRITTO A MODENA IL 13 LUGLIO 2018 AL N. 20221 GEN. E N. 13801 PART.

• **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a Modena il 07/11/2018

Reg. gen. 31322 - Reg. part. 21173

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 02/09/2021

Reg. gen. 28281 - Reg. part. 20377

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 30/03/2023

Reg. gen. 8911 - Reg. part. 6440

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

RUE: Ambito consolidato saturo

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

RUE: Ambito consolidato saturo

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

RUE: Ambito consolidato saturo

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

RUE: Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

RUE: Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- Comunicazione di Inizio Lavori del 19/2/2016 prot. 3299 (frazionamento di unità abitativa esistente in due nuove unità);
- Scia in sanatoria del 9/9/2015 prot. 17807 per sistemazione area cortilizia ed installazione pergolato;  
variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 98/162 del 10/10/1998 per ultimazione lavori villetta unifamiliare;
- Concessione edilizia n. 159 del 20/9/1995 per ultimazione lavori villetta unifamiliare;
- Concessione edilizia n. 113 del 11/06/1994 in sanatoria per lavori eseguiti in difformità dalla Concessione n. 207/89 e nuova concessione per completamento lavori;
- Concessione edilizia n. 145 del 07/05/1993 per varianti e nuova concessione per completamento lavori;
- Concessione edilizia n. 206 del 14/6/1989 per varianti;
- Concessione edilizia n. 207 del 14/6/1989 per varianti;
- Concessione edilizia n. 19 del 12/1/1989 per costruzione di due fabbricati ad uso civile.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- Comunicazione di Inizio Lavori del 19/2/2016 prot. 3299 (frazionamento di unità abitativa esistente in due nuove unità);
- Scia in sanatoria del 9/9/2015 prot. 17807 per sistemazione area cortilizia ed installazione pergolato; variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 98/162 del 10/10/1998 per ultimazione lavori villetta unifamiliare;
- Concessione edilizia n. 159 del 20/9/1995 per ultimazione lavori villetta unifamiliare;
- Concessione edilizia n. 113 del 11/06/1994 in sanatoria per lavori eseguiti in difformità dalla Concessione n. 207/89 e nuova concessione per completamento lavori;
- Concessione edilizia n. 145 del 07/05/1993 per varianti e nuova concessione per completamento lavori;
- Concessione edilizia n. 206 del 14/6/1989 per varianti;
- Concessione edilizia n. 207 del 14/6/1989 per varianti;
- Concessione edilizia n. 19 del 12/1/1989 per costruzione di due fabbricati ad uso civile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- Comunicazione di Inizio Lavori del 19/2/2016 prot. 3299 (frazionamento di unità abitativa esistente in due nuove unità);
- Scia in sanatoria del 9/9/2015 prot. 17807 per sistemazione area cortilizia ed installazione pergolato; variante in corso d'opera;
- Concessione edilizia n. 98/162 del 10/10/1998 per ultimazione lavori villetta unifamiliare;

- Concessione edilizia n. 159 del 20/9/1995 per ultimazione lavori villetta unifamiliare;  
- Concessione edilizia n. 113 del 11/06/1994 in sanatoria per lavori eseguiti in difformità dalla Concessione n. 207/89 e nuova concessione per completamento lavori;  
- Concessione edilizia n. 145 del 07/05/1993 per varianti e nuova concessione per completamento lavori;  
- Concessione edilizia n. 206 del 14/6/1989 per varianti;  
- Concessione edilizia n. 207 del 14/6/1989 per varianti;  
- Concessione edilizia n. 19 del 12/1/1989 per costruzione di due fabbricati ad uso civile.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non vi sono edificazioni

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non vi sono edificazioni

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) - VIA MONTECUCCOLO, 56**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1 - Garage ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuocolo, 56**  
Garage parte di villa con giardino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 235, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 44.100,00  
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di

manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Pavullo nel Frignano zona Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO semestre 2023/1 ville e villini con stato conservativo normale €/mq. min 950,00 - €/mq. max 1.400,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 550,00 - €/mq. max 820,00.

Borsini immobiliari ville e villini valore massimo €/mq. 1.040,00.

Ville di prestigio similari in vendita €/mq. 4.083,33 - 2.500,00

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56

Villa con giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 235, Sub. 5, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 515.004,00

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Pavullo nel Frignano zona Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO semestre 2023/1 ville e villini con stato conservativo normale €/mq. min 950,00 - €/mq. max 1.400,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 550,00 - €/mq. max 820,00.

Borsini immobiliari ville e villini valore massimo €/mq. 1.040,00.

Ville di prestigio similari in vendita €/mq. 4.083,33 - 2.500,00

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56

Appartamento in villa con giardino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 85, Part. 235, Sub. 5, Categoria A7

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 186.312,00

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

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

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Pavullo nel Frignano zona Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO semestre 2023/1 ville e villini con stato conservativo normale €/mq. min 950,00 - €/mq. max 1.400,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 550,00 - €/mq. max 820,00.

Borsini immobiliari ville e villini valore massimo €/mq. 1.040,00.

Ville di prestigio simili in vendita €/mq. 4.083,33 - 2.500,00

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56  
Terreno esterno confinante

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 21, Qualità Pascolo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.222,00

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

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari,

Modena; terreni simili in vendita considerata la contiguità con l'immobile principale.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56  
Terreno esterno confinante

Identificato al catasto Terreni - Fg. 85, Part. 364, Qualità Castagneto da frutto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 20.784,00

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

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Pavullo nel Frignano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari,

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56	63,00 mq	700,00 €/mq	€ 44.100,00	100,00%	€ 44.100,00
<b>Bene N° 2</b> - Villa Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56	367,86 mq	1.400,00 €/mq	€ 515.004,00	100,00%	€ 515.004,00
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56	133,08 mq	1.400,00 €/mq	€ 186.312,00	100,00%	€ 186.312,00
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56	1037,00 mq	6,00 €/mq	€ 6.222,00	100,00%	€ 6.222,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Pavullo nel Frignano (MO) - via Montecuccolo, 56	3464,00 mq	6,00 €/mq	€ 20.784,00	100,00%	€ 20.784,00
Valore di stima:					€ 772.422,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo stato catastale pur corrispondente allo stato dei luoghi non identifica la congrua globale corrispondenza della complessiva unità immobiliare nella categoria catastale A8

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, li 29/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capra Roberto