



TRIBUNALE DI MODENA



UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva



contro



N. Gen. Rep. **269/2024**



Giudice Dott. **Giulia Lucchi**



<u>INTRODUZIONE</u>	<u>3</u>
---------------------	----------

<b><u>LOTTO 1 - Modena - località S. Damaso (MO), Piazza Romualdi 12</u></b>	<b><u>4</u></b>
--	-----------------

1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>4</u>
---	----------

2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>4</u>
--------------------------------	----------

3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>4</u>
-----------------------------	----------

3.1. Regime Patrimoniale	5
--------------------------	---

4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>5</u>
--------------------------------------	----------

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	5
--	---

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
---	---

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
--	---

5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>7</u>
---	----------

6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>7</u>
--	----------

6.1. Attuali proprietari:	7
---------------------------	---

6.2. Precedenti proprietari:	7
------------------------------	---

7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>7</u>
-----------------------------	----------

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	7
--	---

8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>8</u>
----------------------------	----------

8.1. Destinazione urbanistica	11
-------------------------------	----

8.2. Caratteristiche descrittive	12
----------------------------------	----

9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>13</u>
---	-----------

9.1. Criterio di stima	13
------------------------	----

9.2. Fonti d'informazione	13
---------------------------	----

9.3. Valutazione LOTTI	14
------------------------	----

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	14
---	----

9.5. Prezzo base d'asta del lotto	14
-----------------------------------	----

10. <u>ALLEGATI LOTTO 1</u>	<u>15</u>
-----------------------------	-----------

<u>ALLEGATO A - LOTTO 1</u>	<u>16</u>
-----------------------------	-----------

<u>ALLEGATO G - LOTTO 1</u>	<u>17</u>
-----------------------------	-----------



**LOTTO 2 - Modena (MO), Viale Crispi 36** **18**

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	18
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	18
3. STATO DI POSSESSO	18
13.1. Regime Patrimoniale	19
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	19
14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	19
14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizio e catastale	20
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
16.1. Attuali proprietari:	21
16.2. Precedenti proprietari:	21
7. PRATICHE EDILIZIE	21
8. DESCRIZIONE BENE	21
18.1. Destinazione urbanistica	26
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
19.1. Criterio di stima	28
19.2. Fonti d'informazione	28
19.3. Valutazione LOTTI	28
19.4. Adeguamenti e correzioni della stima	29
19.5. Prezzo base d'asta del lotto	29
10. ALLEGATI LOTTO 2	30
ALLEGATO A - LOTTO 2	31
ALLEGATO G - LOTTO 2	32





Il pignoramento a favore di  
, contro



notificato in data 18.10.2024, trascritto in data 24.10.2024 al n. Reg. gen. 30469, n. Reg. part. 22692,  
colpisce i seguenti beni per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati

- Comune di Modena (MO) –P.zza Romualdi 12, int.10: N.C.E.U. foglio 251 mappale 71, Sub. 18, categoria A/3, Cl. 1, piano 4°, Vani 3, Tot. Mq. 79 – escluse aree scoperte Mq. 79, r.c. 154,94€.

Diritto di proprietà per 1/1

LOTTO 2

Catasto Fabbricati

- Comune di Modena (MO) –Viale Crispi n.36: N.C.E.U. foglio 95 mappale 56, Sub. 22, categoria A/2, Cl. 3, piano 2°, vani 5, Tot. Mq. 97 – escluse aree scoperte Mq. 95, r.c. 671,39 €.

Diritto di proprietà per 1/1



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

**LOTTO 1 – Modena – Loc. San Damaso (MO), P.zza Romualdi n.12 int.10**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il pignoramento a favore di

, contro

, notificato in data 18.10.2024, trascritto in data 24.10.2024 al n. Reg. gen. 30469,

n. Reg. part. 22692, colpisce i seguenti beni per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

**Catasto Fabbricati**

Comune di Modena (MO) –P.zza Romualdi 12, int.10: N.C.E.U. foglio 251 mappale 71, Sub. 18, categoria A/3, Cl. 1, piano 4°, Vani 3, Tot. Mq. 79 – escluse aree scoperte Mq. 79, r.c. 154,94€.

Diritto di proprietà per 1/1

**NOTE**

*Dal punto di vista catastale, gli elaborati risultano così come pervenuti a partire dall'impianto meccanografico del 01/01/1989, con successive variazioni toponomastiche del 10/02/2005, del 05/12/2014 e del 16/08/2015, oltre ad una variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Piena proprietà di appartamento sito in Piazza Romualdi 12 a Modena – Località San Damaso. Il bene si trova al piano quarto, ultimo piano di una palazzina a prevalente destinazione residenziale, con attività commerciali nelle immediate vicinanze. L'appartamento è composto da ingresso direttamente accessibile dal vano scale, servizio igienico, cucina e camera da letto. L'altezza minima rilevata è pari a 171 cm, mentre l'altezza massima rilevata corrisponde a 310 cm.

**Caratteristiche zona:**

Il bene si trova in località San Damaso, all'interno della circoscrizione 3 del Comune di Modena, situato a Sud-Est rispetto al centro cittadino ed è inserito in un contesto urbano di tipo misto, all'interno del quale si alternano abitazioni ed attività commerciali al dettaglio. Lo stabile nel quale si trova l'appartamento è una palazzina con finiture in facciavista e intonaco, situata in adiacenza alla Piazza Luigi Romualdi, nel quale si trovano alcuni parcheggi.

**Caratteristiche zone limitrofe:**

Zone limitrofe a destinazione mista, con prevalenza abitativa. Il bene si trova su Piazza Romualdi, a ridosso della Strada Vignolese, nel nucleo abitato di San Damaso. La consistenza si trova ad una distanza di circa 5,5 km dal Policlinico di Modena. Il centro città si colloca ad una distanza di circa 8 km, mentre il centro di Castelfranco Emilia si trova ad una distanza di 10 km circa.

**3. STATO DI POSSESSO**

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 25.11.2025, si è verificato che attualmente il bene di cui al subalterno 18 risulta occupato dal Sig. \_\_\_\_\_ che dichiara l'assenza di regolare contratto di locazione o altri tipi di contratti.

Ad oggi, non è stato possibile reperire documentazione relativa alla presenza di eventuali contratti in essere relativi al bene.

### 3.1. Regime Patrimoniale

I beni di cui al Foglio 251, mappale 71, sub. 18 sono di proprietà per la quota di 1/1 di  
in forza di atto notarile di Compravendita a rogito Notaio  
Dott. ██████████ del 04/05/2000 rep. 38780, registrato e trascritto a Modena il 26/05/2000  
al n. 12452 generale, precisando che in tale atto e nella relativa nota di trascrizione detta

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4. Altro:

Nessuno

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile allegata, a tutto il giorno 29.10.2024 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Ipoteca legale ex. art. 77 DPR 602/73 e successive modifiche e integrazioni**, iscritta a Modena il 07/05/2007 al n. 4790 particolare e n. 18655 generale, per la complessiva somma di Euro 33.243,58 a fronte di importo capitale per Euro 16.621,79, a favore

██████████, gravante  
entrambe le consistenze di cui ai lotti 1 e 2.

**Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna di cui al provvedimento del Tribunale di Modena del 20/12/2013. Rep. n. 2030/2013, iscritta a Modena il 02/14/2016 al n. 340 particolare e n. 2168 generale, per la complessiva somma di Euro 60.000,00 a garanzia di debito in linea capitale per Euro 41.316,00 a favore ██████████, gravante la sola unità immobiliare di al Foglio 251, Mappale 71, Sub. 18.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

##### Atto di Pignoramento Immobiliare

in data 11/09/2024, notificato in data 18/10/2024, Cron. N. 7995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Modena in data 24/10/2024 al n. 22692 particolare e 30469 generale, a favore ██████████,

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi



gravante entrambe le consistenze di cui ai lotti

1 e 2.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

#### 4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.



### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale



#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Relativamente al bene di cui al Foglio 251, Mappale 71, Sub. 18, si constata che il fabbricato originario è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967; a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Modena sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, per mezzo dei quali le consistenze sono state modificate:

- *Concessione in sanatoria e cambio d'uso con opere n. 2441/85 del 26.10.1986, con rilascio della concessione in data 20.02.1988, con allegata Autorizzazione di abitabilità;*

*NB: nella soprindicata sanatoria, venivano regolarizzate le opere realizzate nel 1972 attraverso le quali erano state create due unità immobiliari (oggi sub. 17 e sub. 18) a partire da una singola unità immobiliare 8 (prec. Sub. 14).*

- *Autorizzazione edilizia per interventi di Manutenzione straordinaria relativi ad immobile sottoposto a Restauro e Risanamento Conservativo, Prot. 2179/2001 del 01.09.2001, Prot. Gen. 12892/2001;*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 25.11.2025, sono emerse le seguenti discrepanze tra Stato Legittimato e Stato di Fatto:

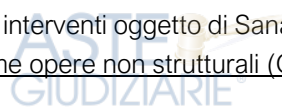
Rispetto agli elaborati, all'interno del locale cucina è presente un piccolo sgabuzzino con pareti in muratura. Nel solaio relativo all'ingresso è presente un lucernario, non rappresentato.

Si segnala inoltre una discrepanza tra l'altezza minima rappresentata (2,10 m) e quella rilevata (1,71 m); lo stesso dicasi per l'altezza massima rilevata nella stanza da letto (3,10 m), a fronte di una altezza indicata di 2,90 m.

Le discrepanze di cui sopra si configurano come irregolarità costruttive non ascrivibile alle tolleranze di cui all'art. 19bis della L.R. 23/2004, tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi (Sanatoria), oltre ad un provvedimento sanzionatorio.



Per quanto attiene alla Rilevanza Strutturale degli interventi oggetto di Sanatoria così come sopra elencati, si dichiara che questi si configurano come opere non strutturali (ONS).



#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo, sono emerse alcune discrepanze tra gli ultimi elaborati catastali e lo stato dei luoghi:

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi



Rispetto agli elaborati, all'interno del locale cucina è presente un piccolo sgabuzzino con pareti in muratura. Si segnala inoltre una discrepanza tra l'altezza minima rappresentata (2,10 m) e quella rilevata (1,71 m); lo stesso dicasi per l'altezza massima rilevata nella stanza da letto (3,10 m), a fronte di una altezza indicata di 2,90 m.

Le discrepanze di cui sopra si configurano come irregolarità tali da richiedere un aggiornamento degli elaborati catastali, pertanto si ritiene il bene non conforme.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata e dalla Visura storica per immobile effettuata in data 08/09/2025, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

### 6.1. Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 di  
n forza di:

- atto notarile di Compravendita a rogito Notaio Dott. [REDACTED] del 04/05/2000 rep. 38780, registrato e trascritto a Modena il 26/05/2000 al n. 12452 generale, precisando che in tale atto e nella relativa nota di trascrizione detta

### 6.2. Precedenti proprietari:

## 7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Modena sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, per mezzo dei quali le consistenze di cui al Foglio 251, Mappale 71, Sub. 18 sono state modificate:

• *Concessione in sanatoria e cambio d'uso con opere n. 2441/85 del 26.10.1986, con rilascio della concessione in data 20.02.1988, con allegata Autorizzazione di abitabilità;*

*NB: nella sopraindicata sanatoria, venivano regolarizzate le opere realizzate nel 1972 attraverso le quali erano state create due unità immobiliari (oggi sub. 17 e sub. 18) a partire da una singola unità immobiliare 8 (prec. Sub. 14).*

• *Autorizzazione edilizia per interventi di Manutenzione straordinaria relativi ad immobile sottoposto a Restauro e Risanamento Conservativo, Prot. 2179/2001 del 01.09.2001, Prot. Gen. 12892/2001;*

### 7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna

## 8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà di abitazione situata al piano quarto, in un immobile posto al civico n.12 in Piazza Luigi Romualdi a Modena, Loc. San Damaso.

Lo stabile nel quale si trova l'appartamento è una palazzina con finiture in facciavista e intonaco, situata in adiacenza alla Piazza Luigi Romualdi, nel quale si trovano alcuni parcheggi.

L'ingresso al palazzo è situato in una via attigua alla Piazza; il disimpegno dal quale si accede al vano scale presenta pavimentazione in gres e solaio con volta a botte. Le pareti sono intonacate.

La porta di accesso all'appartamento è una porta in legno tamburata. Il campanello di ingresso è presente, ma fuori uso.

L'appartamento è costituito da un ampio ingresso di circa 12 mq e altezza pari a 3,00 m che serve tutti i locali della consistenza e nel cui solaio è presente un lucernario.

All'interno del locale cucina, dotato di una finestra in legno, è stata realizzata una nicchia in muratura, accessibile. All'interno della nicchia sono presenti lavatrice e caldaia.

La camera da letto è attualmente stata suddivisa in più spazi tramite l'installazione di strutture temporanee in legno, di facile rimozione.

E' presente un servizio igienico, con pavimento e rivestimenti in ceramica, nel quale sono installati lavandino, wc, doccia. Sono presenti un piccolo finestrino, nella parte alta della muratura in corrispondenza della doccia, e un lucernario in copertura.

L'appartamento presenta delle pavimentazioni in gres, di diversi formati e colorazioni, ad eccezione della camera da letto nella quale è presente una pavimentazione in cotto. I battiscopa, mancanti in alcune stanze o porzioni di esse, sono in legno.

L'impianto elettrico risulta essere in traccia, con modifiche realizzate con canaline esterne.

Il sistema di riscaldamento è costituito da termosifoni (presenti nelle camere da letto) ma è attualmente scollegato.

I serramenti esterni sono in legno, a vetro singolo. Le imposte sono in legno.

Le pareti sono intonacate e, fatta eccezione per i segni dovuti all'usura, non presentano particolari criticità.

La proprietà risulta in condizioni mediocri: gli ambienti sono dotati di finiture scarsa qualità.

Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, situata al Piano Quarto in Piazza Luigi Romualdi n.12 a Modena.

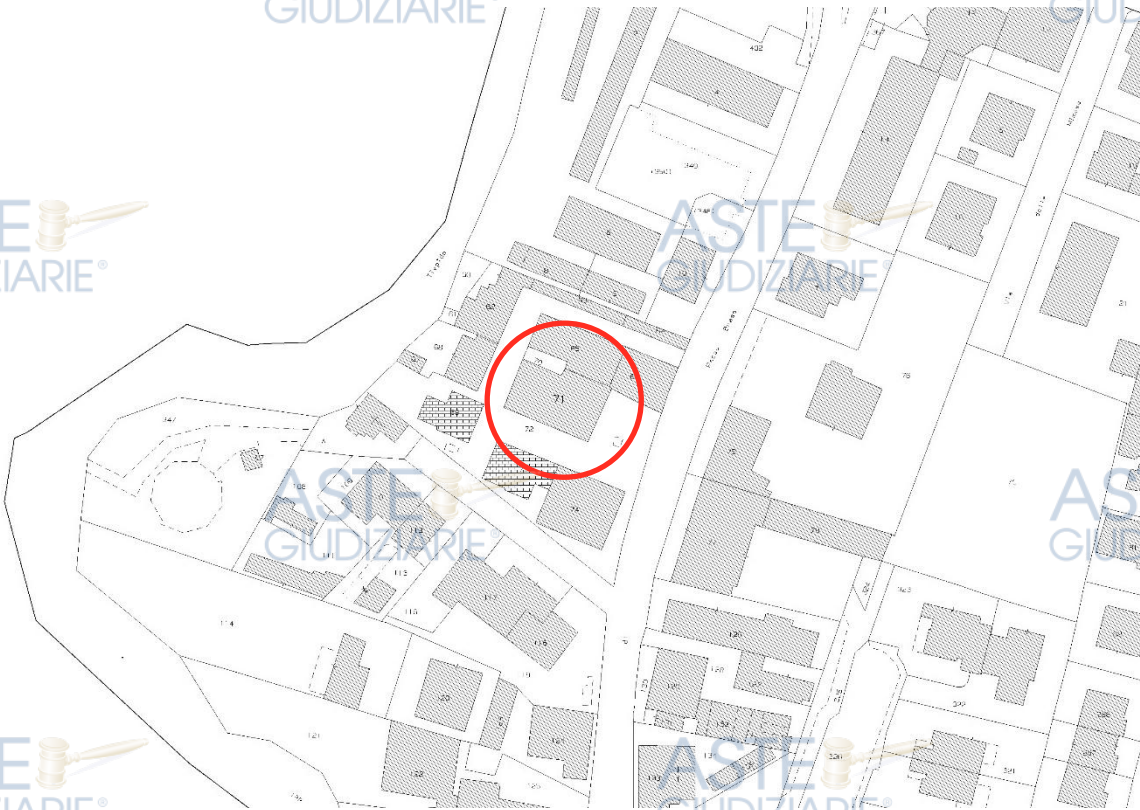
**ORTOFOTO**

FOGLIO 251 MAPPALE 71

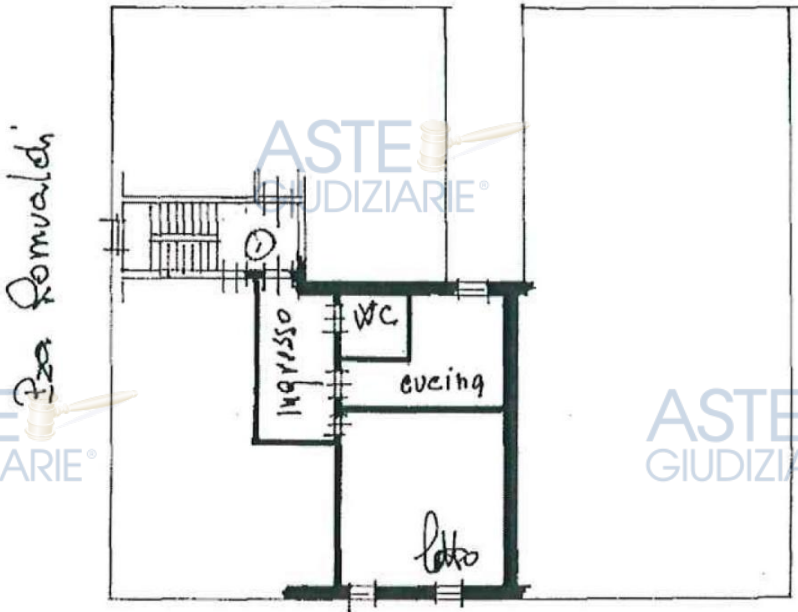


**ELABORATO CATASTALE\_ ESTRATTO DI MAPPA**

FOGLIO 251 MAPPALE 71



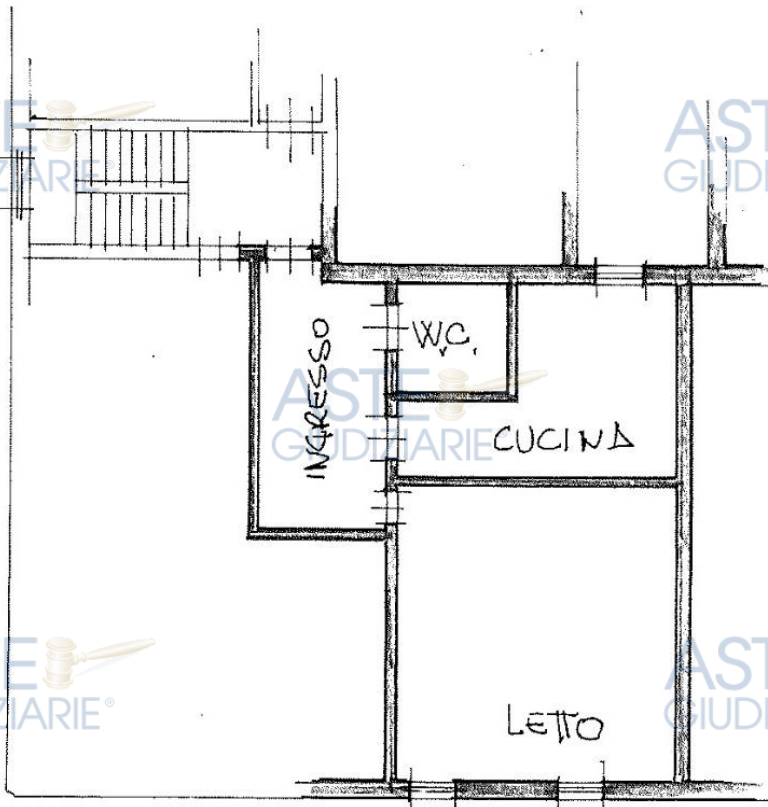
Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

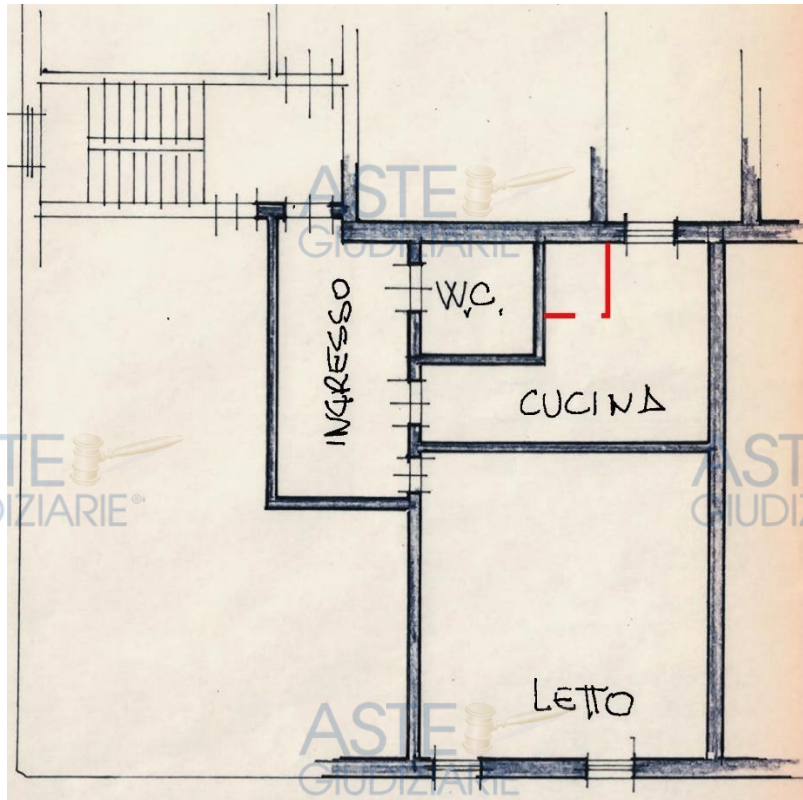


PIANO QUARTO  
H min ml 2,10  
H max - 2,90

P. Romvaldi

ELABORATO STATO LEGITTIMO\_PIANO QUARTO





#### Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti dal D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", dal "Manuale Operativo per la Gestione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), oltre che i principi consolidati della Norma UNI 10750 che, sebbene sia stata ritirata, prevede criteri di calcolo ancora ampiamente utilizzati nella prassi di mercato.

#### MAPPALE 71

AMBIENTI	U.M.	S. commerciale
Piano Quarto	mq	79,00
<b>TOTALI COMM.</b>	<b>mq</b>	<b>79,00</b>

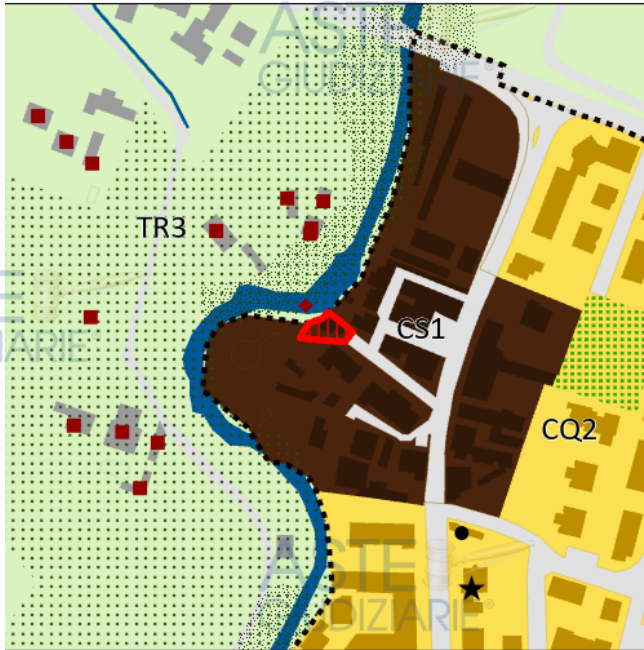
#### 8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Modena è il PUG, secondo il quale il bene è soggetto alle seguenti norme:

*PUG - VT - Vincoli e tutele (Invarianti) (art. 37 della LR24/2017) - VT2.1 vincoli, rispetti e tutele relativi ai beni paesaggistici - aree soggette al rilascio di autorizzazione paesaggistica: area esclusa da vincolo paesaggistico*

*PUG - ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale (art. 34 della LR 24/2017) - ST2.5.1 IL PAESAGGIO E IL TERRITORIO RURALE: Centro storico urbano / Contesto di paesaggio: Paesaggio Urbani: Paesaggio di Via Emilia e Città storica.*

PUG - DU - Disciplina (art. 33, 35 e 36 della LR 24/2017) - DU2 TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO:  
 Città storica: CS1 centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni. Elaborato corrispondente  
 ST2.7.23 La strategia di prossimità dei rioni – 23 San Damaso – San Donnino  
 PUG - DU - Disciplina (art. 33, 35 e 36 della LR 24/2017) - DU3.1 CENTRO STORICO E CENTRI  
 STORICI FRAZIONALI – disciplina particolareggiata per i tessuti storici: edilizia minore sottoposta a  
 ristrutturazione edilizia conservativa



- CITTÀ STORICA**  
 edifici storici diffusi
- ★ edifici di valore storico architettonico
  - edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
  - CS1 centro storico urbano e nuclei storici minori delle frazioni
- CITTÀ DA RIQUALIFICARE**  
 prevalentemente residenziale
- CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa
- CITTÀ DA RIGENERARE**  
 aree di trasformazione ecologico-ambientale
- AREE PER LA MOBILITÀ**  
 viabilità e parcheggi
- TERRITORIO RURALE**  
 insediamenti storici
- edifici di valore storico culturale testimoniale
  - manufatti di valore storico testimoniale
  - TR3 produttivi specializzati
- INFRASTRUTTURE VERDI E BLU**



- CATEGORIE D'INTERVENTO**
- restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia conservativa
  - ristrutturazione edilizia
  - demolizione
- TIPOLOGIE EDILIZIE**
- chiese e conventi
  - edifici specialistici
  - edilizia minore
  - tipologie prive di carattere storico e altre tipologie
- PAVIMENTAZIONI**
- gneiss e ciottoli
  - asfalto
- Altri elementi**
- perimetri dei centri storici

## 8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	muratura	Portante	n.d.	n.d.
<i>Copertura</i>	n.d.	Tetto a falda con copertura in coppi	n.d.	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	Anta – vetro singolo	discrete	-
<i>Infissi interni</i>	legno	A battente	mediocri	-
<i>Muri interni</i>	muratura	Finitura intonacata	discrete	-
<i>Pavimentazione interna</i>	ceramica /cotto	Piastrelle	discrete	-

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criterio di stima

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

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Modena, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Modena (1° sem. 2025), Zona E6 Suburbana, Dest. Residenziale.

<b>Tipologia</b>	<b>Stato conservativo</b>	<b>Valore Mercato (€/mq)</b>	
		<b>Min</b>	<b>Max</b>
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1950
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1600
Box	NORMALE	740	1050
Ville e Villini	NORMALE	1250	1850

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

**MAP. 71**

Valore relativo ad abitazioni di tipo economico (Cat. Catastale A/3)

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2025	1 150,00 €	1 600,00 €	1 375,00 €
Borsino Immobiliare	775,00 €	1 100,00 €	937,50 €
Agenzie Immobiliari	750,00 €	1 200,00 €	975,00 €
<b>VAL. MEDIA UNITARIA</b>	<b>891,67 €</b>	<b>1 300,00 €</b>	<b>1 095,83 €</b>

## 9.3. Valutazione LOTTI

## MAP 71

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
<b>Lotto 1</b>			
Abitativo	79,00	1 095,83 €	86 570,57 €
			<b>86 570,57 €</b>

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari al 5%

86.570,57 € - 5% del valore = **82.242,04 €**

Spese pratica edilizia necessaria all'ottenimento della conformità urbanistico-edilizia delle opere e adeguamento catastale, compresi bolli, diritti di segreteria 3.500,00 € + cassa e IVA, pari a 4.440,80 €

82.242,04 € - 4.440,80 € = **77.801,24 €**

Sanzione pecuniaria per abusi edilizie, da corrispondere in sede di sanatoria: da quantificare di concerto con l'ufficio tecnico, quantificabile in € 1.000,00

77.801,24 € - 1.000,00 € = **76.801,24 €**

## 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: **76.801,24 €**Si arrotonda a: **77.000,00 €**

## TOTALE LOTTO 1

Valore immobile: **76.801,24 €**Si arrotonda a: **77.000,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Carpi, Martedì 30 Dicembre 2025

Il Tecnico

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
  - Comune di Modena, estratto di mappa;
  - Comune di Modena, Elaborato planimetrico;
  - Comune di Modena, Planimetrie Catastali;
  - Comune di Modena, Visura Catastale
3. Pratiche edilizie
4. Visura camerale



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

## 11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

contro

notificato in data 18.10.2024, trascritto in data 24.10.2024 al n. Reg. gen. 30469,

n. Reg. part. 22692, colpisce i seguenti beni per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

### Catasto Fabbricati

- Comune di Modena (MO) –Viale Crispi n.36: N.C.E.U. foglio 95 mappale 56, Sub. 22, categoria A/2, Cl. 3, piano 2°, vani 5, Tot. Mq. 97 – escluse aree scoperte Mq. 95, r.c. 671,39 €.

Diritto di proprietà per 1/1

### NOTE

*Come già segnalato nella Certificazione Notarile, si segnala la variazione catastale n. 2205 del 03/05/2001 Prot. 97504, anteriore al ventennio, indicante frazionamento e fusione. Tale variazione non ha comunque modificato l'identificazione catastale del bene.*

## 12. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene consiste in un appartamento posto al piano secondo di una palazzina condominiale situata in Viale Crispi, a ridosso della stazione dei treni di Modena. L'appartamento è costituito da un corridoio di ingresso che serve sala da pranzo e soggiorno. Il cucinotto è direttamente accessibile dalla sala da pranzo. Proseguendo lungo il corridoio, il disimpegno della zona notte collega il servizio igienico e due camere da letto. L'appartamento è dotato di n. 3 balconcini a servizio della sala da pranzo, del balcone e di una delle camere da letto.

Al piano seminterrato è presente una piccola cantina di proprietà.

### Caratteristiche zona:

Il bene si trova nella zona centrale di Modena, a ridosso della stazione dei treni, ed è inserito in un contesto misto di fabbricati residenziali dove, al piano terra, si sviluppano diverse attività commerciali di vicinato.

### Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione residenziale e con presenza di attività commerciali di vicinato. La stazione dei treni si trova a fianco dell'immobile, mentre Piazza Roma dista meno di 1 km; anche il parco Novi Sad e lo stadio sono ad una distanza di circa 1 km.

## 13. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 06.11.2025, si è verificato che il bene è completamente accessibile a chiunque, dal momento che la porta blindata è apribile da chiunque utilizzando la maniglia in dotazione.

Per questo motivo, attualmente il bene risulta occupato da diverse persone senza fissa dimora.

Ad oggi, non è stato possibile reperire documentazione relativa alla presenza di eventuali contratti in essere relativi al bene.

#### 13.1. Regime Patrimoniale

I beni di cui al Foglio 95, mappale 56, sub. 22 sono di proprietà per la quota di 1/1 di \_\_\_\_\_, in forza di atto notarile di Compravendita a rogito Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 31/05/2001 rep. 39861, registrato e trascritto a Modena il 15/06/2001 al n. 10653 particolare, precisando che in tale atto e nella relativa nota di trascrizione

#### 14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

###### 14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 14.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

###### 14.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 14.1.4. Altro:

Nessuno

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

###### 14.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile allegata, a tutto il giorno 29.10.2024 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Ipoteca legale ex. art. 77 DPR 602/73 e successive modifiche e integrazioni**, iscritta a Modena il 07/05/2007 al n. 4790 particolare e n. 18655 generale, per la complessiva somma di Euro 33.243,58 a fronte di importo capitale per Euro 16.621,79, a favore

\_\_\_\_\_, gravante  
entrambe le consistenze di cui ai lotti 1 e 2.

###### 14.2.2. Pignoramenti:

**Verbale di Pignoramento immobiliare** del tribunale di Modena in data 01/07/2011, rep. 5141, trascritto a Modena in data 19/07/2011 al n. 13039 particolare e n. 20577 generale, a favore \_\_\_\_\_, gravante, la sola unità immobiliare di cui al Foglio 95, mappale 56, subalterno 22, oggetto del presente lotto.

**Verbale di Pignoramento immobiliare** del tribunale di Modena in data 02/05/2017, rep. 2958, trascritto a Modena in data 16/05/2017 al n. 7960 particolare e n. 11942 generale, a favore \_\_\_\_\_, gravante, la sola unità immobiliare di cui al Foglio 95, mappale 56, subalterno 22, oggetto del presente lotto.

**Atto di Pignoramento Immobiliare**

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

in data 11/09/2024, notificato in data 18/10/2024, Cron. N. 7995, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità immobiliare di Modena in data 24/10/2024 al n. 22692 particolare e 30469 generale, a favore

contro

gravante entrambe le consistenze di cui ai lotti

1 e 2.

14.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

14.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

14.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Modena sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, per mezzo dei quali le consistenze di cui al Foglio 95, Mappale 56, Sub. 22 sono state realizzate e modificate:

- *Richiesta di costruzione di un fabbricato ad uso albergo ed abitazioni, P.G. 31063/1955;*
- *Variante al P.G. 31063/1955: Richiesta di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civile con uffici e botteghe al piano terra, P.G. 19353/57 del 05/08/1957, prot. igiene 969/55, prot. ornato 1685/1955;*
- *Abitabilità P.G. 19353/57 del 06/12/1958;*
- *Concessione in Sanatoria per abusi edilizi relativi a cambio d'uso senza opere a seguito di annessione di una stanza alle consistenze di cui al sub. 22, P.G. 18302/86 del 19/07/1988;*
- *Autorizzazione di Abitabilità P.G. 18302/86 del 15/09/1988;*
- *Autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione, P.G. 433/1997 del 09/11/2000, G.C. 6881/97.*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 06.11.2025, lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato negli elaborati dello Stato Legittimo. A causa delle criticità segnalate al punto "Stato di possesso", non si è potuto verificare lo stato di due camere perché chiuse con un lucchetto.

Si può affermare che, per quanto si è potuto verificare e ad eccezione delle due stanze di cui sopra, lo stato dei luoghi risulta conforme.

##### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 06.11.2025, lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato negli elaborati catastali. A causa delle criticità segnalate al punto "Stato di possesso", non si è potuto verificare lo stato di due camere perché chiuse con un lucchetto.

Si può affermare che, per quanto si è potuto verificare e ad eccezione delle due stanze di cui sopra, lo stato dei luoghi risulta conforme.

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi



4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno



## 15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di documentazione ricevuta da parte di \_\_\_\_\_, amministratore del condominio "Crispi", all'interno del quale l'appartamento si trova, è emersa una situazione debitoria da parte di \_\_\_\_\_, per un totale di 3.690,55 € (documento a seguito allegato)



## 16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata e dalla visura storica a seguito allegata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

### 16.1. Attuali proprietari:

I beni di cui al Foglio 95, mappale 56, sub. 22 sono di proprietà per la quota di 1/1 di \_\_\_\_\_, in forza di atto notarile di Compravendita a rogito Notaio Dott. \_\_\_\_\_ del 31/05/2001 rep. 39861, registrato e trascritto a Modena il 15/06/2001 al n. 10653 particolare, precisando che in tale atto e nella relativa nota di trascrizione



### 16.2. Precedenti proprietari:



## 17. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Modena sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, per mezzo dei quali le consistenze di cui al Foglio 95, Mappale 56, Sub. 22 sono state realizzate e modificate:

*Richiesta di costruzione di un fabbricato ad uso albergo ed abitazioni, P.G. 31063/1955;*

*Variante al P.G. 31063/1955: Richiesta di costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civile con uffici e botteghe al piano terra, P.G. 19353/57 del 05/08/1957, prot. igiene 969/55, prot. ornato 1685/1955;*

*Abitabilità P.G. 19353/57 del 06/12/1958;*

*Concessione in Sanatoria per abusi edilizi relativi a cambio d'uso senza opere a seguito di annessione di una stanza alle consistenze di cui al sub. 22, P.G. 18302/86 del 19/07/1988;*

*Autorizzazione di Abitabilità P.G. 18302/86 del 15/09/1988;*

*Autorizzazione edilizia per cambio di destinazione d'uso senza opere da ufficio ad abitazione, P.G. 433/1997 del 09/11/2000, G.C. 6881/97;*



### 17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna



## 18. DESCRIZIONE BENE

Il bene consiste in un appartamento posto al piano secondo di una palazzina condominiale situata in Viale Crispi, a ridosso della stazione dei treni di Modena.

La porta di accesso all'appartamento è una porta blindata apribile da chiunque, utilizzando semplicemente la maniglia in dotazione. Il campanello di ingresso è presente, ma fuori uso.



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

L'appartamento è costituito da un corridoio di ingresso che serve sala da pranzo e soggiorno. Il cucinotto è direttamente accessibile dalla sala da pranzo. Proseguendo lungo il corridoio, il disimpegno della zona notte collega il servizio igienico, provvisto di wc, bidet, lavabo e doccia, oltre a due camere da letto. L'appartamento è dotato di n. 3 balconcini a servizio della sala da pranzo, del balcone e di una delle camere da letto.

Gli ambienti presentano delle pavimentazioni in gres, di diversi formati e colorazioni; il servizio igienico ed il cucinotto presentano rivestimenti in gres. Anche i battiscopa sono in gres.

L'appartamento è provvisto citofono e quadro elettrico posizionato all'ingresso; l'impianto elettrico risulta essere in traccia. Si segnala che in sede di sopralluogo si è verificato che attualmente è staccata l'utenza elettrica ed anche il riscaldamento, come evidenziato dall'immagine fotografica relativa al contatore, presente ma non funzionante. Il sistema di riscaldamento è costituito da termosifoni ma, come scritto in precedenza è attualmente scollegato. La caldaia è posizionata nel cucinotto.

I serramenti esterni sono in legno, a vetro singolo, con tapparelle in pvc; le porte sono in legno a battente, di qualità mediocre.

Le pareti sono intonacate e, fatta eccezione per i segni dovuti all'usura, non presentano particolari criticità. Al piano seminterrato è presente una piccola cantina di proprietà, che a causa di un lucchetto, non è stato possibile visionare.

La proprietà risulta in condizioni mediocri anche a causa dell'occupazione saltuaria di persone senza fissa dimora: nel complesso gli ambienti sono dotati di finiture qualità media.

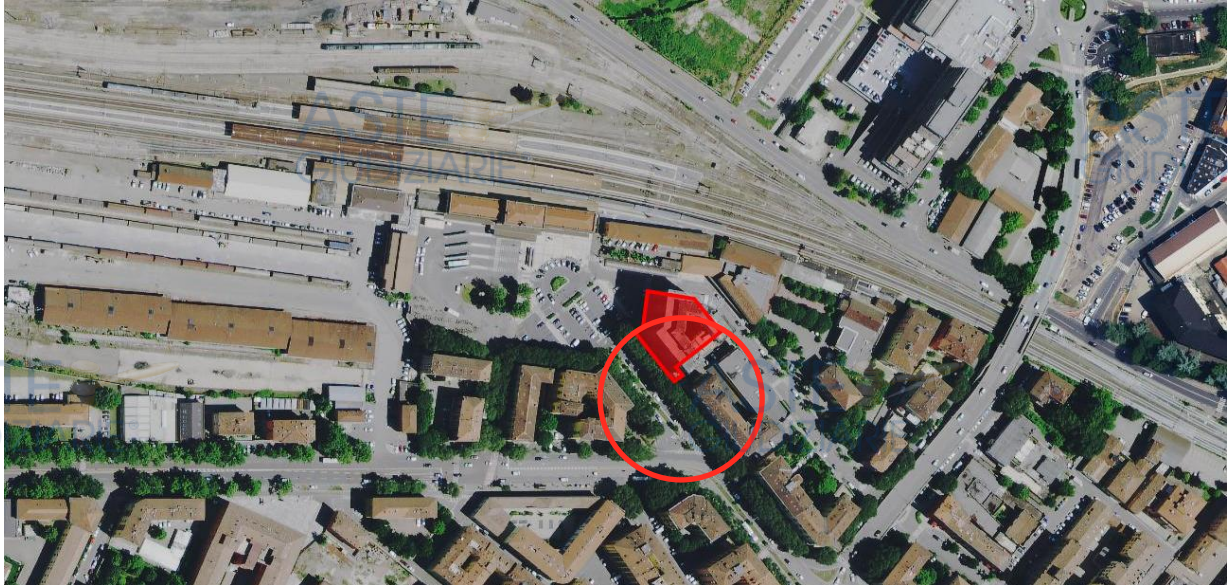


Elaborato planimetrico del bene:



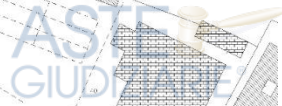
ORTOFOTO

FOGLIO 95 MAPPALE 56



ELABORATO CATASTALE ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO 95 MAPPALE 56



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ELABORATO CATASTALE\_PIANO SECONDO E SOTTERANEO (CANTINA)  
FOGLIO 95 MAPPALE 56 SUBALTERNO 22

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO SECONDO  
H. 3.00 ml

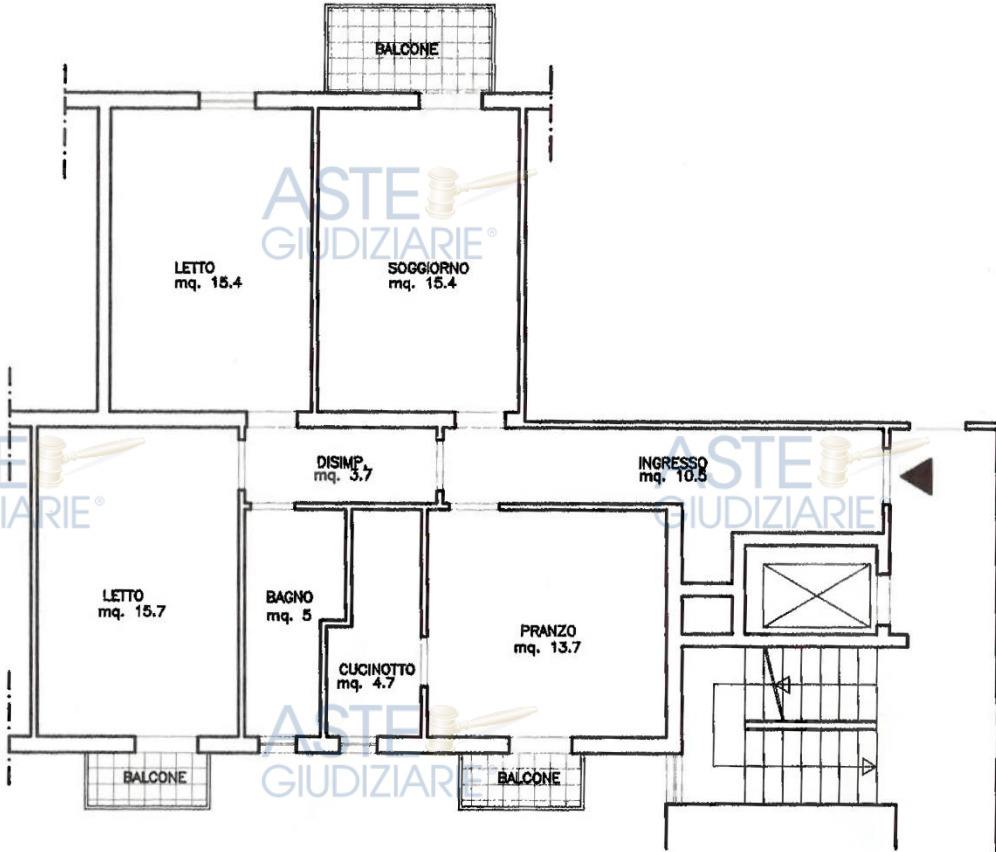
**SOTTERRANEO**



ASTE  
GIUDIZIARIE®

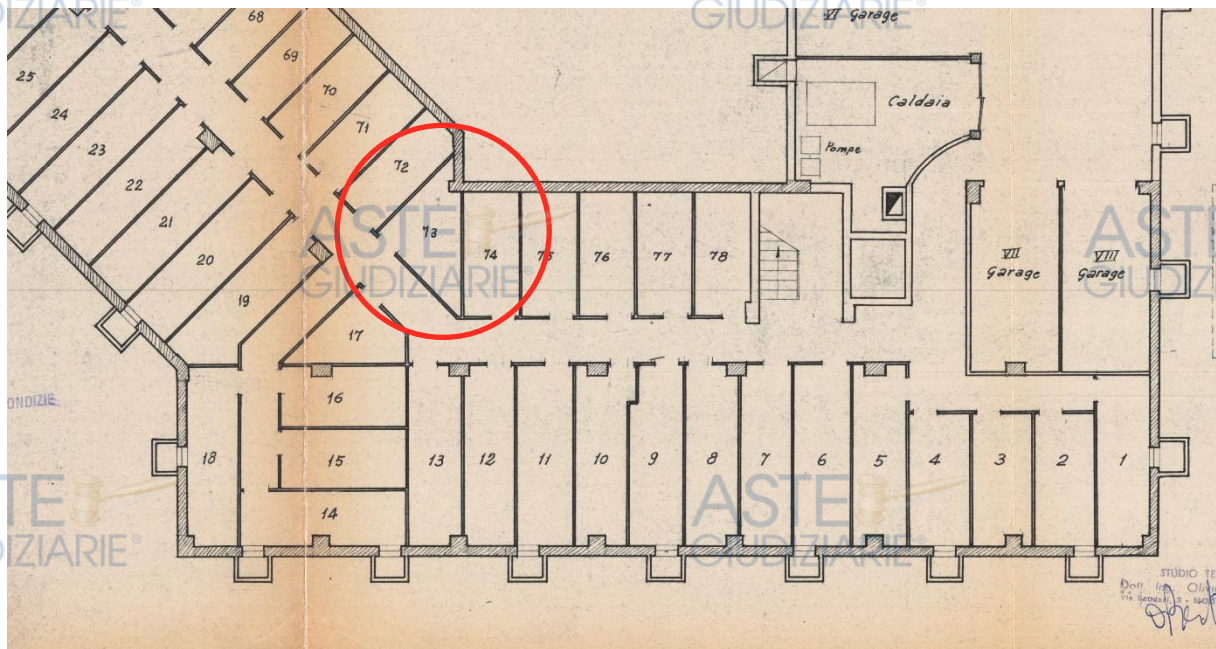
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ELABORATO STATO LEGITTIMO\_PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SECONDO H. 3.00 ml

ELABORATO STATO LEGITTIMO\_PIANO SEMINTERRATO



**Calcolo superficie commerciale:**

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti dal D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C", dal "Manuale Operativo per la Gestione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate), oltre che i principi consolidati della Norma UNI 10750 che, sebbene sia stata ritirata, prevede criteri di calcolo ancora ampiamente utilizzati nella prassi di mercato.

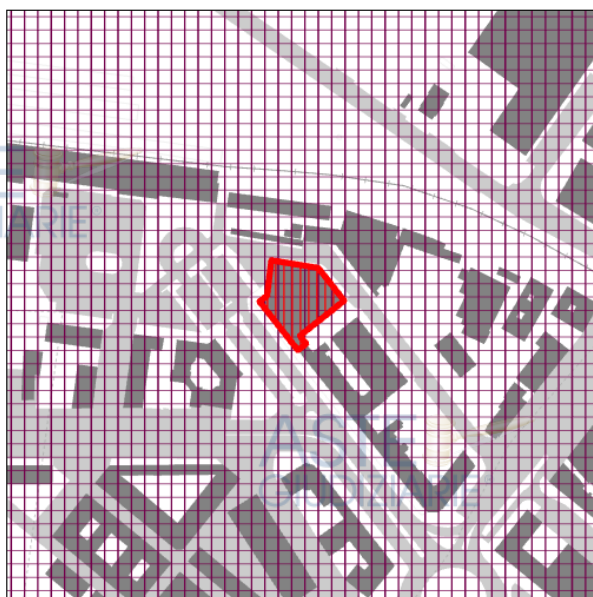
**MAPPALE 56**

AMBIENTI	U.M.	S. commerciale
Piano Secondo	mq	97,00
<b>TOTALI COMM.</b>	mq	<b>97,00</b>

**18.1. Destinazione urbanistica**

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Modena è il PUG, secondo il quale il bene è soggetto alle seguenti norme:

*PUG - VT - Vincoli e tutele (Invarianti) (art. 37 della LR24/2017) - VT2.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AI BENI PAESAGGISTICI - AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA.*



**SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI**

 Aree escluse da vincolo paesaggistico (art. v3.7.1)

Altri elementi

 confine comunale

*VT2.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AI BENI PAESAGGISTICI - AREE SOGGETTE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:*

*1)VT1 LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI - VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E DI SETTORE: BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI: 2) Aree escluse da vincolo paesaggistico (art. v3.7.1)*

*2)VT5.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE: SCHEDE: BENI PAESAGGISTICI E CULTURALI: Aree escluse da vincolo paesaggistico (art. v3.7.1)*

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

3) **NORME E REGOLAMENTI:** DU1 **NORME:RE REGOLAMENTO EDILIZIO** (approvato con Delibera C.C. n.47 del 22/06/2023)

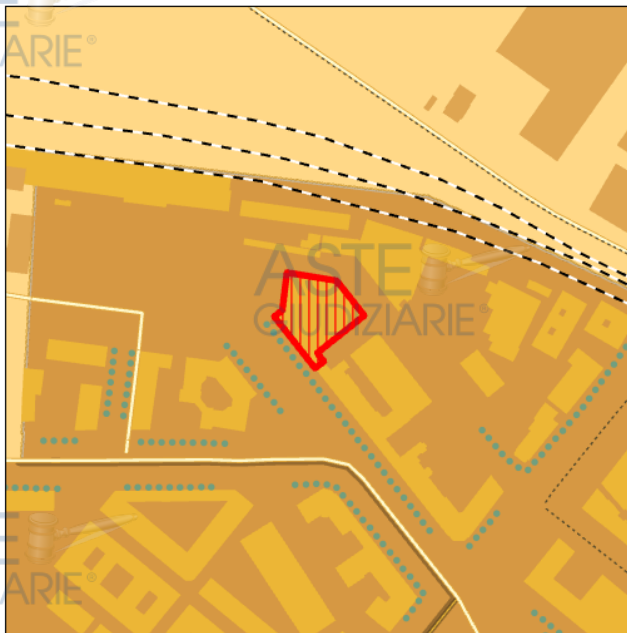
**PUG - VT - Vincoli e tutele (Invarianti)** (art. 37 della LR24/2017) - VT2.5 **VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO**

**PUG - ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale** (art. 34 della LR 24/2017) - ST2.3.1 **LA CITTÀ STORICA**



- AZIONI E LUOGHI STRATEGICI** Componenti della Strategia dei luoghi della città storica
- VALORIZZAZIONE E TUTELA DEL CENTRO STORICO**
- I contenitori complessi
- principali opportunità di riuso e valorizzazione: contenitori dismessi e spazi
- DA CENTRO STORICO A CITTÀ STORICA**
- Integrazione del centro storico
- centro storico urbano
- La Periferia storica: un tessuto da salvaguardare
- Periferia storica
  - CS3 tessuto storico composito
  - eccezioni al tessuto/elementi fuori scala
  - il verde: un valore da mantenere (periferia storica)
- "CITTÀ PUBBLICA" E "CITTÀ STORICA"**
- La passeggiata delle mura
- il percorso delle mura
  - il sistema degli spazi pubblici da valorizzare
- Valorizzazione e riqualificazione del sistema delle porte e degli accessi al centro storico
- le porte principali

**PUG - ST - Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale** (art. 34 della LR 24/2017) - ST2.5.1 **IL PAESAGGIO E IL TERRITORIO RURALE**



- CAPISALDI**
- centro storico urbano | centri storici frazionali
- PERCORSI**
- dorsali ciclabili urbane
  - viabilità storica
- ELEMENTI NATURALI DI VALORE IDENTITARIO**
- siepi, filari e piantate
- CONTESTI DI PAESAGGIO**
- Paesaggi urbani
- paesaggio di Via Emilia e Città storica
  - paesaggio urbano della mixité
- TERRITORIO COMUNALE**
- confine comunale

## 19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 19.1. Criterio di stima

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

### 19.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Modena, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Modena (1° sem. 2025), Zona E6 Suburbana, Dest. Residenziale – Abitazioni civili (in linea con la categoria catastale A/2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Ottimo	2700	3800
Abitazioni civili	NORMALE	2050	2900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1700	2400
Abitazioni signorili	NORMALE	3300	4800
Box	NORMALE	1500	2200
Posti auto scoperti	NORMALE	1050	1500

Valore relativo ad abitazioni di tipo civile (Cat. Catastale A/2)

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2025	2 050,00 €	2 900,00 €	2 475,00 €
Borsino Immobiliare	1 289,00 €	1 553,00 €	1 421,00 €
Agenzie Immobiliari	1 000,00 €	1 300,00 €	1 150,00 €
<b>VAL. MEDIA UNITARIA</b>	<b>1 446,33 €</b>	<b>1 917,67 €</b>	<b>1 682,00 €</b>

### 9.3. Valutazione LOTTI

Considerate le condizioni del bene e la grande discrepanza tra le quotazioni date dalle Tabelle OMI e le altre stime, si ritiene più corretto considerare il prezzo medio tra i valori minimi.

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
<b>Lotto 2</b>			
Abitativo	97,00	1 446,33 €	140 294,01 €
			<b>140 294,01 €</b>

19.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Diminuzione del valore sopra indicato, per una quota corrispondente all'importo della situazione debitoria di cui in precedenza. Per cui:

$$140.294,01 \text{ €} - 3.690,55 \text{ €} = 136.603,46 \text{ €}$$

19.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore bene: 136.603,46 €

Si arrotonda a: € 137.000,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Carpi, Martedì 30 Dicembre 2025

Il Tecnico

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
  - Comune di Modena, estratto di mappa;
  - Comune di Modena, Elaborato planimetrico;
  - Comune di Modena, Planimetrie Catastali;
  - Comune di Modena, Visura Catastale
3. Pratiche edilizie
4. Visura camerale
5. Situazione Debitoria



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi