

Arch. Umberto Vanni  
Via Farini 32 41026 Pavullo n/F (MO)  
Mail: [umberto.vanni@alice.it](mailto:umberto.vanni@alice.it) Pec: [umberto.vanni@archiworldpec.it](mailto:umberto.vanni@archiworldpec.it)  
Cod fisc VNN MRT 65B15 F205J - P.iva 02444480368  
Certificato ISO 17024 - Registro CTU tribunale di Modena n. 1493

## TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. CIFARELLI

**UDIENZA: 17/01/2018**

---

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 212/2015**

### ALLEGATO A

---

**OGGETTO** Compendio costituito da:  
- una unità immobiliare in corso di ultimazione  
- tre unità immobiliari, in due differenti fabbricati, a destinazione accessoria  
*Via Matteotti n.277, San Possidonio (MO)*

---

**PROCEDENTE:**

**ESECUTATI:**

**ESPERTO (CTU)**

ARCH. UMBERTO VANNI  
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)  
Cod fisc VNN MRT 65B15 F205J - P.iva 02444480368  
Mail: [umberto.vanni@alice.it](mailto:umberto.vanni@alice.it) Pec: [umberto.vanni@archiworldpec.it](mailto:umberto.vanni@archiworldpec.it)  
Certificato ISO 17024 - Registro CTU tribunale di Modena n. 1493  
Cell 338/8792647

**FORMAZIONE LOTTI:** **lotto unico**

RG. ESEC.212/2015

## **DESCRIZIONE COMPENDIO IN RELAZIONE ALLA PRECEDURA MUDE**

L'intero compendio di stima ricade all'interno dell'area colpita dal terremoto del 20-29/05/2012.

In merito alle unità immobiliari formanti il compendio di stima è stato necessario operare, da parte dello scrivente, una distinzione tra le unità ufficialmente inserite nella pratica MUDE e le unità escluse dalla medesima:

### **gruppo A: immobili inclusi nella pratica MUDE**

- appartamento: sub 1
- legnaia/lavanderia/wc: sub 2

### **gruppo B: immobili esclusi nella pratica MUDE**

- garage: sub 3
- magazzino: sub 4
- porzione di fabbricato destinata a pollaio: non accatastata

## **OGGETTO**

Il compendio in esame è distribuito su tre fabbricati differenti tutti insistenti al foglio 15 del catasto urbano del Comune di San Possidonio (MO):

- un appartamento con accesso indipendente identificato al mappale 101 sub 1, parte di un fabbricato di più ampie dimensioni;
- legnaia/lavanderia/wc identificata al mappale 105 sub 2, porzione di un fabbricato più ampio;
- un garage (sub 3), un magazzino (sub 4), un locale ad uso pollaio non accatastato in aderenza ai sub 3 sub 4, in unico fabbricato.

### **Osservazioni**

-Si segnala l'esistenza di una corte, agganciata al mappale 105, costituente area di accesso al mappale 101, confinante con il mappale 107 (mappale non pignorato e non oggetto di valutazione), allibrata al catasto fabbricati del Comune di San Possidonio con fg. 15 map. 105 sub 1 denominata *BCNC corte comune ai sub 2-3-4*.

-La particella identificata nei grafici di progetto come locale uso pollaio (vedi sezione legittimità), non accatastata, rientra a tutti gli effetti all'interno dell'area di sedime del mappale 105 e risulta rappresentata nell'estratto di mappa.

## **UBICAZIONE**

**San Possidonio (MO)** Via Matteotti, n. 277

## **CONFINI**

Fg. 15 map. 101 sub 1 (abitazione): corte da due lati, map 101 sub 2, mappale 102, salvo altri.

Fg. 15 map. 105 sub 2 (legnaia/wc/lavanderia): corte da tre lati, mappale 107, salvo altri.

Fg. 15 map. 105 sub 3 (garage): corte 2 lati, map 105 sub 4, pollaio, salvo altri.

Fg. 15 map. 105 sub 4 (magazzino): corte 2 lati, map 105 sub 3, mappale 320, salvo altri.

Unità non accatastata (pollaio): corte un lato, mappale 320, sub 3 e sub 4, salvo altri.

## **DIVISIBILITA'**

Lo scrivente propone un unico lotto di vendita.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Catasto Fabbricati del Comune di San Possidonio (MO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	r. catastale
15	101	1	A/3	1	4,5	162,68
15	105	2	C/2	2	11	11,36
15	105	3	C/6	3	25	46,48
15	105	4	C/2	4	62	92,86

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Disallineamento catastale

## **ATTO PROVENIENZA**

ROGANTE	ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO
Dott. Borellini	VENDITA	28/06/1974	52934/15023

In merito alla definizione della proprietà si riporta in allegato integralmente la relazione notarile ex art 567c.p.c

## **PARTI COMUNI**

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

## **STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE**

Vedi atto provenienza

## **REGIME FISCALE**

Trattasi di immobile in capo a persona fisica.

La vendita del bene sarà soggetta al regime su esposto.

## **VINCOLI ED ONERI**

### *-Spese condominiali*

L' unità immobiliare sub 1 a destinazione appartamento (A3) è parte di un fabbricato più ampio frazionato in quattro unità immobiliari a destinazione abitativa e accessori.

Non è stato possibile individuare l'esistenza o meno dell'Amministratore del condominio/fabbricato ergo non è possibile allo stato attuale individuare eventuali spese condominiali afferenti le unità oggetto di perizia.

## **LEGITTIMITA' URBANISTICA**

Piano della Ricostruzione III stralcio - approvazione: zone residenziali tipo B.4

Titoli Edilizi

titolo	Protocollo	N	Data	note
Concessione edilizia		49/70	21/11/1970	
Concessione in sanatoria	Prot. 3296/86	451	15/11/1996	Concessione in sanatoria
Agibilità	Prot. 3296/86	451	15/11/1996	Agibilità in sanatoria
Inizio attività	Prot. 5376		09/11/2012	

## **Pratica MUDE**

### *-Anagrafica MUDE*

RG. ESEC.212/2015

Numero MUDE: 08-036038-0000022999-2014;  
Codice CUP: B61G14000190008;  
Numero Pratica Comunale: n. 0141;  
Protocollo Generale: n. 1147/2014  
- **Ordinanza n. 1278 del 06/09/2012**  
- **Ordinanza n. 1280 del 06/09/2012**  
- **Ordinanza n. 2045 del 08/05/2014**  
- **SAL 40%: prot. 6245 del 29/11/2017**

### **Precisazioni**

#### **Gruppo A: immobili inclusi nella pratica MUDE**

Ad oggi non risultano presentati, tra gli altri documenti previste dal protocollo, i seguenti titoli:

- fine lavori
- collaudo
- nuovo accatastamento
- richiesta agibilità

*In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47*

#### **Gruppo B: immobili esclusi dalla pratica MUDE.**

In relazione ai lavori necessari al ripristino ufficiale dell'agibilità manca il deposito dell'intera documentazione tecnica necessaria all'istruzione della pratica.

*In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47*

### **SERVITU'**

Non si rilevano servitù trascritte

### **CERTIFICATI IMPIANTI**

Non sono reperibili certificati relativi all'installazione impianto elettrico/idraulico.

### **STATO DI POSSESSO**

La proprietà e l'IVG non hanno fornito informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedurale. Alla data del sopralluogo l'intero compendio era libero da persone ma tenuto in uso dalla proprietà.

Ad oggi tutte le unità immobiliari formanti il compendio di stima risultano formalmente inagibili.

### **CONSISTENZA**

Sup. commerciale: 185,52 mq

### **VALORE A BASE D'ASTA = 90.000 euro**

Valore stimato a corpo e non a misura