

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 249/2023

Giudice dell'esecuzione

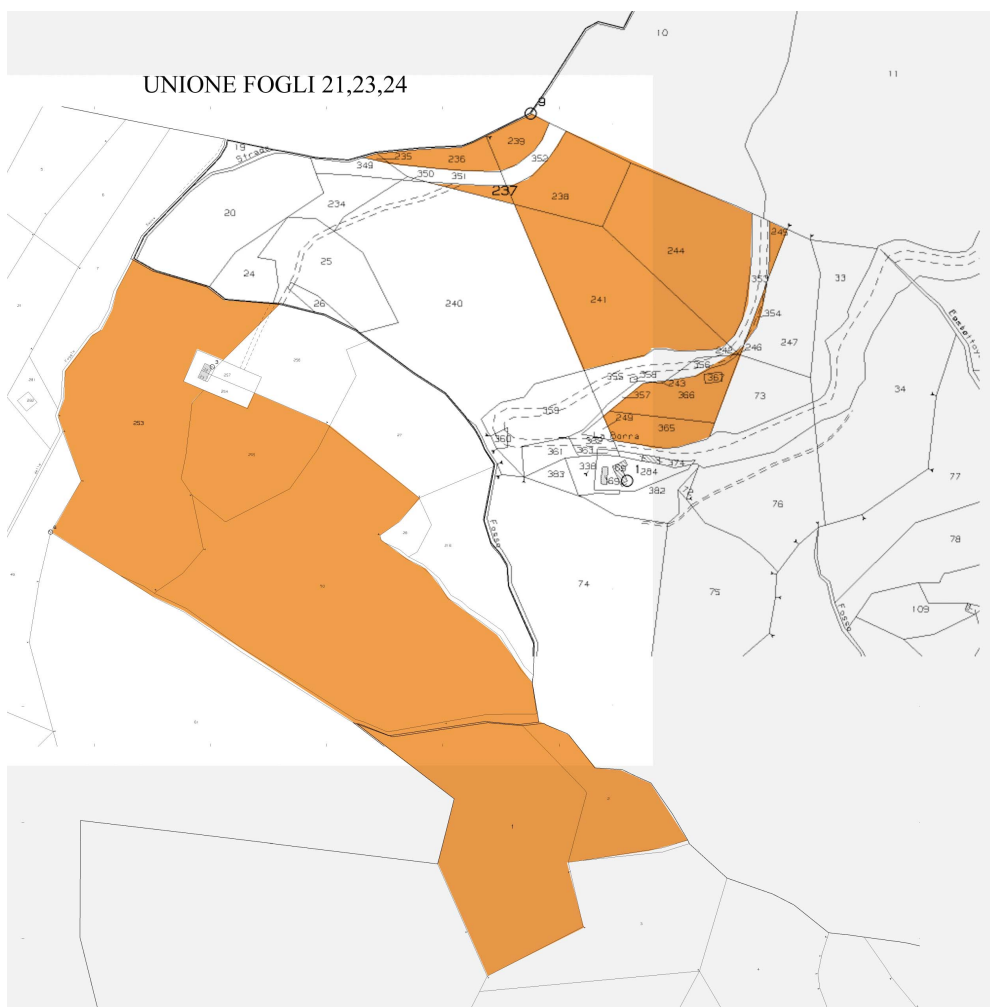
UMBERTO AUSIELLO

## ALLEGATO A – LOTTO 2

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

### UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà pignorata, consiste in Terreni in comune di Sestola e Fanano così come identificati nelle mappe catastali e di seguito rappresentati nell'unione dei fogli 21,23,24.



### CONFINI

#### Il mappale 100 del foglio 44 del Comune di Sestola

confina a nord con la strada Statale per Roncaglia, e col mappale 48 (condominio con varie proprietà) a sud ed est col mappale 49 (proprietà Comune di Sestola ) e ad ovest col mappale 99 (proprietà Mai



Fabrizia, cf MAIFRZ51M58B819R e Mai Stefania cf MAISFN60S41F257O).

#### **L'area che comprende i mappali 1, 2, 50, 253, 255**

Confina a nord coi mappali **20** (proprietà POLI BEATRICE nata a FANANO (MO) il 24/05/1951), **24** (proprietà BELLETTINI MARINO nato a FANANO (MO) il 30/10/1949 e GIAMBI DOMENICA nata a FANANO (MO) il 23/08/1953) **254** (BARACCANI DAVIDE nato a MODENA (MO) il 23/03/1982) **22 e 23** risultano soppressi, **256** (ZINANNI MARISA nata a FANANO (MO) il 06/12/1946), **27** (soppresso), a ovest col mappale **28** (soppresso) prima di essere separato da altri mappali da un'area indicata come "fosso della Borra", **216** (proprietà RICCI MARISA nata a FANANO (MO) il 09/04/1948), mappale 74 e 75 del foglio 24 (proprietà LORENZINI LISA nata a MODENA (MO) il 31/03/1974), a sud con il mappale **3** (PINI BOSI GIULIANA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 04/01/1970), mappale 12 (22 proprietari) mappale 61 (proprietà RICCI MARINELLA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/12/196) e mappale 49 (proprietà RICCI MARISA, nata a Fanano (MO) il 09/04/1948).

#### **L'area che comprende i mappali 235,236,239**

Confina a sud con i mappali 349,350,351,352 (strada pubblica)

A nord con i mappali 189 e 223, del foglio 46 del Comune di Sestola (proprietà POLI ANTONIO nato a FANANO (MO) il 06/01/1922)

#### **L'area che comprende i mappali 237,238,241,244**

A nord con la strada pubblica, ad est col mappale 10 (MACCHIA CLEMENTE nato a FANANO (MO) il 15/02/1961) a sud con la strada pubblica ad ovest col mappale 240 (BELLETTINI MARINO nato a FANANO (MO) il 30/10/1949 e GIAMBI DOMENICA nata a FANANO (MO) il 23/08/1953)

#### **L'area che comprende i mappali 242,243,245,246,366,365,367**

Confina a nord con la strada pubblica, col mappale 11 ( MACCHIA CINZIA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 25/11/1971, MACCHIA SONIA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/10/1974, MACCHIA STEFANO nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 31/10/1969, ZINANNI MARISA nata a FANANO (MO) il 06/12/1946)

Ad est col mappale 247 e 73 (ORLANDINI ALBERTO GABRIELE nato a FANANO (MO) il 24/02/1940) e ad ovest col mappale 249 (diversi proprietari) e a sud con la strada pubblica.



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sestola e Fanano, come segue;

Comune di Sestola - Foglio 44, mappale 100, cat T, are 54, centiare 82 PRATO redd dom € 4,25, redd agr. € 4,53

Comune di Fanano:

- Foglio 21, mappale 253, cat T, ettari 2, are 82, centiare 25 PASCOLO CESPUGLIATO redd dom € 2,92, redd agr. € 2,92

- Foglio 21, mappale 255, cat T, are 93, centiare 87 SEMINATIVO redd dom € 4,85, redd agr. € 5,33

- Foglio 21, mappale 50, cat T, ettari 4, are 20 redd dom € 13,01, BOSCO CEDUO redd agr. € 4,34

- Foglio 23, mappale 1, cat T, ettari 2, are 19, centiare 67 BOSCO CEDUO redd dom € 6,81, redd agr. € 2,27

- Foglio 23, mappale 2, cat T, are 66, centiare 15 BOSCO CEDUO redd dom € 2,05, redd agr. € 0,68

- Foglio 24, mappale 236, cat T, are 17, centiare 24 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,62, redd agr. € 0,18

- Foglio 24, mappale 237, cat T, are 5, centiare 9 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,18, redd agr. € 0,05

- Foglio 24, mappale 238, cat T, are 51, centiare 4 BOSCO CEDUO redd dom € 1,85, redd agr. € 0,53

- Foglio 24, mappale 239, cat T, are 14, centiare 36 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,52, redd agr. € 0,15

- Foglio 24, mappale 241, cat T, ettari 1, are 23, centiare 87 BOSCO CEDUO di classe 4 redd dom € 3,20, redd agr. € 0,64

- Foglio 24, mappale 242, cat T, centiare 5 BOSCO CEDUO di classe 4 redd dom € 0,01, redd agr. € 0,01

- Foglio 24, mappale 243, cat T, centiare 18 BOSCO CEDUO di classe 4 redd dom € 0,01, redd agr. € 0,01

- Foglio 24, mappale 244, cat T, ettari 1, are 12, centiare 6 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 4,05, redd agr. € 1,16



- Foglio 24, mappale 245, cat T, are 4, centiare 79, BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,17, redd agr. € 0,05
- Foglio 24, mappale 246, cat T, centiare 12 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,01, redd agr. € 0,01
- Foglio 24, mappale 366, cat T, are 33, centiare 35 SEMINATIVO redd dom € 0,01, redd agr. € 0,01
- Foglio 24, mappale 365, cat T, are 21 SEMINATIVO classe 5 redd dom € 1,19, redd agr. € 1,19
- Foglio 24, mappale 367, cat T, are 1, centiare 20 SEMINATIVO classe 5 redd dom € 0,07, redd agr. € 0,07.

## **ESTENSIONE**

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione ricavate dalle visure, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Catastale del Comune di Sestola e Fanano, la superficie commerciale rilevata è:

PRATO mq 5.482

PASCOLO CESPUGLIATO mq 28.225

SEMINATIVO mq 14.942

BOSCO CEDUO mq 101.662

**Totale superficie commerciale: 150.311,00 mq**

## **PROVENIENZA DEI BENI**

### **terreno foglio 44 mapp 100 (Sestola)**

Atto di compravendita del 04/07/1995, notaio Rosa Rolando di Modena trascritto il 26/07/1995 nn 13748/9367 rep 49385 da potere di "La pinetina Srl" sede Sestola (MO).

### **Terreno foglio 21 part 253 (Fanano)**

Atto di compravendita del 20/06/2005, rep 105701/13206 notaio Rosa Rolando di Modena trascritto il 20/07/2005 nn 23997/14225 da potere di Macchia Rosa cf MCCRSO33C43D486Z. A Macchia Rosa l'immobile era pervenuto giusta atto di divisione del 24/11/1990, notaio Antonella Bergamini di Modena, trascritto il 19/12/1990 nn 234488/16202 col quale veniva a cessare la comunione con Macchia Ilario.

A Macchia Rosa ed Ilario l'immobile era pervenuto:

1. per la quota di 1/4 per la successione del padre Macchia Guido fu Domenico deceduto il



23//06/1953 non trascritta.

Nota: In data 22/12/2023 ai nn 38282/27847 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede Macchia Rosa, in virtù dell'atto di vendita del 20/06/2005 rep 105701.

2. Per la quota di 3/4 per atto di compravendita del 28/10/1972 notaio Emilio D'Ascoli di Finale Emilia, trascritta il 24/11/1972 nn 15746/12121 da potere di Macchia Giacomo, Antonio e Liduina.

### **Terreni foglio 21 part 255-50 – foglio 23 part 1,2 – foglio 24 part 365, 366,367**

Atto di compravendita del 20/06/2005, rep 105700/13205 notaio Rosa Rolando di Modena trascritto il 20/07/2005 nn 23996/14224 da potere di [REDACTED]

Alla società venditrice gli immobili erano pervenuti giusto atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale del 20/09/1999 n rep [REDACTED] notaio Rosa Rolando di Modena, trascritto il 15/11/1999 nn [REDACTED] da potere di [REDACTED]

Alla suddetta società gli immobili erano pervenuti giusta atto di compravendita del 09/07/1996 [REDACTED] notaio Rosa Rolando di Modena, trascritto il 06/08/1996 nn [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED] sede [REDACTED] e successivo atto di conferma del 20/06/2005 num rep [REDACTED] notaio Rosa Rolando di Modena, trascritto il 20/07/2005 nn [REDACTED]

### **Terreni foglio 24 part 236,237,238,239,241,242,243,244,245,246**

Atto di compravendita del 20/06/2008, rep 111630/15230 notaio Rosa Rolando di Modena trascritto il 17/07/2008 nn 22774/14257 da potere di Bellettini Michele cf BLLMHL45C08D486Y e Foli Annunziata cf FLONNZ46A44D486B.

A Bellettini Michele e Foli Annunziata gli immobili in comunione dei beni già Fg 24 part 21,22,23,27,28,29,30,31,32,60,61,71 erano pervenuti giusta atto di compravendita del 03/04/1982 notaio Lo Piccolo Maria Assunta trascritta il 08/04/1982 nn 6126/4501 da potere di Bellentini Giuseppe.

## **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

Sestola, foglio 44, mappale 100

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** n° 43/2024 risulta che l'area è inquadrata come Ambito di valore naturale e ambientale, e che presenta i seguenti vincoli:

- AVA1 *Ambiti di valore naturale e ambientale (Art. 82)*
- RIC *Aree di alimentazione delle sorgenti (Art. 42)*
- VINCOLATA *Area soggetta a vincolo idrogeologico (Art. 7)*



- BOSCO *territori coperti da foreste e boschi, o sottoposti a vinc. Rimbosch. (Art. 19)*
- PAES *zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19)*
- USICIV *zone gravate da usi civici (Art. 142/h)*

Fanano, foglio 21, mappali 253,255,50

Fanano, foglio 23, mappali 1,2

Fanano, foglio 24, mappali 236,237,238,239,241,242,243,244,245,246,366,365,367

Dal **CDU** si rileva quanto segue:

- i mappali 243,365,366,367 del foglio 24 sono inquadrati in zona TIPO C -SOTTOZONA C2 sottoposta ad intervento indiretto (PUA), in conformità agli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo approvato.
- I mappali 253,255, e 50 del foglio 21, i mappali 1 e 2 del foglio 23 e i mappali 236,237,238,239,241,242,244,245 e 246 del foglio 24 sono inquadrati nella zona TIPO E - SOTTOZONA E1 dove l'attività consentita è "fabbricati rustici (Stalle, fienili, ricoveri ecc) fabbricati con funzione residenziale per operatori agricoli a titolo prevalente" e interventi sugli edifici esistenti nei modi e nei termini stabiliti dalle NTA.
- I mappali 253 parte, 255 parte e 50 parte del foglio 21, i mappali 1 parte e 2 parte del foglio 23 e i mappali 236,237,238,239,241 parte e 244 parte del foglio 24 presentano una tutela inquadrandosi in zone di protezione delle acque sotterranee. Sono previsti interventi solo nelle varie zonizzazioni e sugli edifici esistenti.
- I mappali 253,255 parte e 50 del foglio 21, i mappali 1 e 2 del foglio 23 e i mappali 236,237,238,239,241 parte, 242,244 parte, 245,246 sono tutelati come sistema forestale e boschivo. Gli interventi sono ammessi solo sugli edifici esistenti.

Si allegano i CDU.

## **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

I terreni risultano liberi; si ricorda che il bosco ceduo è quello che si taglia periodicamente per produrre la legna, lasciando che dai ceppi la pianta cresca nuovamente, mentre le classi 3 e 4 indicano delle limitazioni dovute alla necessità di continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche o forestali.



## STIMA DEI BENI

Si stima il valore di mercato del lotto immobiliare, a corpo e non a misura, in

**€ 61.903,81 – 2 % = € 60.665,73 ≈ € 60.600,00 (eurosessantamilaseicento/00)**

Con osservanza

**II CTU**

Arch. Marcella Volatile

Modena, 25 luglio 2024

