

TRIBUNALE DI MODENA

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 303/2022**

**Giudice Delegato alle Esecuzioni: Dott.ssa Vaccaro Roberta**

**FOGLIO RIASSUNTIVO - Lotto Unico**

Beni Esecutati:

Usufrutto generale vitalizio di terreni e fabbricati agricoli, due alloggi e relative aree di pertinenze esclusive, posta a Campogalliano, in Via Vecchia n. 3 (MO), immobili locati come segue .

. Contratto di affitto di terreno agricolo per il Fg. 15 m.le 98 di 0,9380 ha, il Fg. 26 m.le 1 di 1,2740 ha e parte del m.le 8 per 1.250,00 mq, di complessivi 2,3370 ha, ai sensi della legge del 03/05/1982 n. 203 art. 45, stipulato il 22/09/2022 e registrato presso l'Agazia dell'Entrate, telematico di Modena (TGU) il 22/09/2022 al prot. n. 013380 - serie 3T per 9 annate agrarie con decorrenza dal 01/01/2023 e scadenza al 31/12/2031.

. Contratto di affitto del fondo rustico, fabbricati Fg. 26 m.li 15, 16, 336 e 337 e terreni Fg. 26 m.li 9, 10, 11, 12, 17, 18 di 8,6415 ha, e parte del m.le 8 per 0,7290 ha, per complessivi 9,3705 ha, stipulato il 02/08/2022 e registrato presso l'Agazia dell'Entrate, telematico di Modena (TGU) il 10/08/2022 al prot. n. 0116020 - serie 3T per 8 annate agrarie con decorrenza dal 02/08/2023 e prima scadenza al 10/11/2030.

Identificazione catastale:

**Catasto dei Fabbricati**, Comune di Campogalliano (MO),

*unità identificate:* al foglio 26 m.le 336

. sub. 1 (Dep. Attrezzi), Via Vecchia n. 3, z.c. --, PT, cat. C/2, cl.2, cons. 102 mq, Sup. Cat. 119 mq, r.c. € 158,04;

. sub. 2 (Abitazione e area esclusiva), Via Vecchia n. 3, z.c. --, PT e 1°, cat. A/4, cl.1, cons. 3 vani, Sup. Cat. 63 mq, r.c. € 79,02;

*unità identificate:* al foglio 26, m.le 337,

. sub. 1 (Fabbricato connesso alle attività agricola – Deposito attrezzi), Via Vecchia n. 3, z.c. --, PT e 1°, cat. D/10, cl.--, cons. --, Sup. Cat. ---, r.c. € 998,00;

*unità identificate:* al foglio 26, m.le 15,

. sub. 1 (Abitazione) graffato con il m.le 16, Via Vecchia n. 3/B, z.c. --, PT, 1° e 2°, cat. A/3, cl.1, cons. 12,5 vani, Sup. Cat. 365 mq, r.c. € 542,28;

. sub. 2 (Autorimessa), Via Vecchia n. 3/B, z.c. --, PT, cat. C/6, cl.4, cons. 19 mq, Sup. Cat. 24 mq, r.c. € 49,06;

Sono comprese le parti comuni indicate sull'elaborato planimetrico in atti prot. n. MO0147583 del 06/11/2012, con i seguenti identificativi:

. m.le 337 sub. 2 B.C.N.C. – area comune a tutti i subb. dei m.li 336 e 337.



**Catasto dei Terreni, Comune di Campogalliano (MO),**

*unità identificate:* al foglio 15

. m.le.98, suddiviso in, porz. AA, qual. vigneto, cl. 2, sup. 0,7200 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 99,28, r.a. € 66,93, e porz. AB, qual. semin. irrig., cl. 3, sup. 0,2180 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 16,21, r.a. € 24,21;

*unità identificate:* al foglio 26

. m.le.1, suddiviso in porz. AA, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 1,1740 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 125,51, r.a. € 151,58, e porz. AB, qual. vigneto, cl. 1, sup. 0,1000 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 16,89, r.a. € 10,33;

. m.le.2, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 1,1505 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 123,00, r.a. € 148,55;

. m.le.8, suddiviso in, porz. A, qual. semin. irrig. arb., cl. 1, sup. 1,5106 Ha, deduz. IR12B-BRA, r.d. € 173,20, r.a. € 191,14, e porz. B, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,3434 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 36,71, r.a. € 44,34;

. m.le.9, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 1,2080 Ha, deduz. IR12B-BRA, r.d. € 129,14, r.a. € 155,97;

. m.le.10, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 3,2744 Ha, deduz. BRA, r.d. € 378,80, r.a. € 422,77;

. m.le.11, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,7400 Ha, deduz. IR12B-BRA, r.d. € 79,11, r.a. € 95,54;

. m.le.12, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,6490 Ha, deduz. BRA, r.d. € 75,08, r.a. € 83,80;

. m.le.17, suddiviso in, porz. AA, qual. seminativo, cl. 1, sup. 0,0041 Ha, deduz. BRA, r.d. € 0,41, r.a. € 0,50, e porz. AB, qual. Bosco ceduo, cl. U, sup. 0,0465 Ha, deduz. BRA, r.d. € 0,34, r.a. € 0,14;

. m.le.18, suddiviso in, porz. AA, qual. vigneto, cl. 1, sup. 0,8740 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 147,60, r.a. € 90,28, e porz. AB, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,6950 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 74,30, r.a. € 89,73;

e così per un totale di 12,7075 Ha, r.d. € 1.475,58, r.a. € 1.575,81.

Confini:

L'appezzamento di terreno identificato al Fg. 15 M.le 98 confina con: Via Nuova; ragioni Consorzio di bonifica nell'Emilia centrale con sede in Reggio Emilia (Fg. 15 M.le 91); ragioni I [redacted] - [redacted], Fg. 26 M.li 1 e 3, porzione oggetto di esecuzione) ragioni [redacted] (Fg. 23 M.le 39); salvo altri.

Parte degli appezzamenti di terreno e fabbricati con relative aree di pertinenze esclusive, adibiti ad allevamento di suini ed alloggi, identificati al Fg. 26 M.li 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 336 e 337 confinano con: Via Vecchia su due lati; ragioni [redacted] (Fg. 23 M.le 39), ragioni I [redacted] - [redacted] (Fg. 15 M.le 98, porzione oggetto di esecuzione); ragioni Consorzio di bonifica nell'Emilia centrale con sede in Reggio Emilia (Fg. 15 M.le 91); ragioni [redacted] (Fg. 20 M.le 242); ragioni [redacted] (Fg. 20 M.le 299); ragioni [redacted] (Fg. 20 M.le 84); ragioni [redacted]



(Fg. 26 M.li 401, 402 e 403); ragioni (

(Fg. 26 M.le 6); salvo altri.

Valore dell'usufrutto generale vitalizio:

Il complesso degl'appezzamenti agricoli identificati al fg. 15 m.le 98, al fg. 26 m.li 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 17 e 18, pari alla superficie nominale catastale di 12,7075 ettari, ed i fabbricati ad uso abitazione identificati al fg. 26 m.le 336 sub.2, m.le 15 subb. 1 e 2 e m.le 16 accessorio, per 482,00 mq e depositi connessi all'attività agricola identificati al fg. 26 m.le 336 sub.1 e m.le 337 sub.1 per complessivi 371,00 mq commerciali, in considerazione che gli immobili sono venduti in assenza della garanzia per vizi e che non si dispone delle certificazioni impiantistiche, il perito esprime, per l'usufrutto generale vitalizio del complesso immobiliare in oggetto e le parti comuni per legge, il seguente valore prudenziale arrotondato, dedotte le spese per regolarizzare la posizione urbanistica e catastale per circa 8.500,00 euro, il seguente valore prudenziale arrotondato di 320.000,00 € (diconsi trecentoventimila/00 euro).

Modena, lì 06/12/2023

in fede Maurizio Bignardi

**C.T.U. :** Maurizio geom. Bignardi  
con studio in Modena, V.le A. Gramsci n. 387 - Tel. 059/6233584  
C.F. BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364  
e-mail maurizio@studiodencantone.it - PEC: [maurizio.bignardi@geopec.it](mailto:maurizio.bignardi@geopec.it)

