

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. n.ro **286/2022**

Giudice dell'Esecuzione

Dott. AUSIELLO UMBERTO

Promossa da

Contro

.....

La sottoscritta ing. Elisa Martinelli, professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2964, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Ausiello Umberto,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico, prestando giuramento con formula di rito il giorno **25 gennaio 2024** in sostituzione del perito estimatore ***** che ha presentato istanza di rinuncia il 23 gennaio 2024, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **286/2022 R.G.E.** incaricando la sottoscritta di provvedere ai seguenti adempimenti:

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Dal controllo di completezza dei documenti si è verificato che

- dall'analisi della certificazione notarile si rileva che la trascrizione del 04/10/2010 si riferisce alla procedura esecutiva n. [REDACTED] R.G.E.I. avente ad oggetto beni dell'esecutato tra i quali rientrano i mappali e subalterni dai quali sono in parte originati



i beni pignorati con l'esecuzione n.286/2022. All'udienza del 13/04/2023 il giudice ha dichiarato nella procedura [REDACTED] l'improcedibilità per il "lotto A" che comprendeva i predetti mappali e subalterni. La cancellazione della trascrizione del pignoramento è stata ordinata con separato provvedimento del 24/04/2024;

- risulta corretta e completa l'identificazione catastale dei beni pignorati e risulta perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;

- gli immobili pignorati insistono sulla circoscrizione del Tribunale di Modena;

- è stato depositato la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. ventennale sullo stato ipotecario e catastale dei beni immobili redatta da Dottoressa ***** notaio in [REDACTED];

- il regime patrimoniale dell'esecutato ***** che risulta coniugato in regime di separazione dei beni, come da estratto del riassunto di atto di matrimonio rilasciato dai Servizi demografici del Comune di Mirandola (Mo) in data [REDACTED] (documento facente parte degli atti del procedimento);

- sono state acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità, le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni (vedere allegati alla presente relazione)

- passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento:

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risultanti dalla visura storica catastale per immobili.

IMMOBILE FG 118 MAPP. 72 SUB.1 (ABITAZIONE) – Catasto fabbricati Comune



di Mirandola

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** (CF *****) nat* a ***** ***** dal 11/07/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 11/07/2019 Pratica n. MO0058429 in atti dal 12/07/2019 COSTITUZIONE (n. 698.1/2019)
--	---

IMMOBILE FG 118 MAPP. 72 SUB.2 (STALLA, DEPOSITO, MAGAZZINO) –

Catasto fabbricati Comune di Mirandola

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** (CF *****) nat* a ***** ***** dal 11/07/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 11/07/2019 Pratica n. MO0058429 in atti dal 12/07/2019 COSTITUZIONE (n. 698.1/2019)
--	---

I sopradetti beni immobili sono stati costruiti a seguito degli eventi sismici del 2012.

TERRENO FG 118 MAPP. 73 – Catasto terreni Comune di Mirandola

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi:	Immobile
predecessore - Comune di	



MIRANDOLA (F240) (MO) Foglio 118	
Particella 15	
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 28/08/1984 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprieta contadina con sede in roma venditrice con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 28/08/1984 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprieta contadina con sede in roma venditrice con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p> <p>3. ***** nat* a ***** il 07/08/1939 dall'impianto al 28/08/1984 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprieta contadina con sede in roma venditrice con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 10/07/1974</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/08/1984 al 05/03/1986 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprieta contadina con sede in roma venditrice con patto di riservato dom (deriva dall'atto 2)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/08/1984 al 05/03/1986</p>	<p>2. VOLTURA D'UFFICIO del 28/08/1984 - Voltura n. 12585 in atti dal 16/07/1987</p>



<p>Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprieta contadina con sede in roma venditrice con patto di riservato dom (deriva dall'atto 2)</p> <p>3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/08/1984 al 05/03/1986</p> <p>Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprieta contadina con sede in roma venditrice</p>	
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)</p> <p>2. *****(CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)</p> <p>3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. Atto del 05/03/1986 Pubblico ufficiale  Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10167 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 6342 registrato in data 14/03/1986 - Voltura n. 224786 in atti dal 16/07/1987</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 30/09/1999 al 08/07/2003</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)</p>	<p>4. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/09/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 1883 - Voltura n. 13386.1/1999 - Pratica n. 147203 in atti dal 07/07/2003</p>



<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** ***** dal 08/07/2003 al 27/11/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene</p> <p>personale (deriva dall'atto 5)</p>	<p>5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/07/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 2486 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13551.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 30/07/2003</p>
--	---

<p>Dati identificativi: Immobile</p> <p>predecessore - Comune di MIRANDOLA (F240) (MO) Foglio 118</p> <p>Particella 50</p>	
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** ***** dal 27/11/2003 al 12/06/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene</p> <p>personale (deriva dall'atto 6)</p>	<p>6. TABELLA DI VARIAZIONE del 27/11/2003 - n. 52507.1/2003 - Pratica n. 205627 in atti dal 27/11/2003</p> <p>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MIRANDOLA (F240) (MO)</p> <p>Foglio 118 Particella 15</p>

<p>Dati identificativi: Immobile attuale -</p> <p>Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)</p> <p>Foglio 118 Particella 73</p>	
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** ***** dal 12/06/2019 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene</p> <p>personale (deriva dall'atto 7)</p>	<p>7. TABELLA DI VARIAZIONE del 12/06/2019 - presentato il 12/06/2019 n. 50087.1/2019 - Pratica n. MO0050087 in atti dal 12/06/2019</p>

TERRENO FG 119 MAPP. 2 – Catasto terreni Comune di Mirandola



Storia degli intestati dell'immobile

<p>Dati identificativi: Immobile attuale -</p> <p>Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)</p> <p>Foglio 119 Particella 2</p>	
<p>1. ***** nat* a *****il 03/07/1932 dall'impianto al 05/03/1986 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 05/03/1986 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p> <p>3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 05/03/1986 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 10/07/1974</p>
<p>1. ***** (CF *****)</p>	<p>2. Atto del 05/03/1986 Pubblico ufficiale </p>



<p>nat* a *****il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)</p> <p>3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>XXXXXX Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10167 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 6342 registrato in data 14/03/1986 - Voltura n. 224786 in atti dal 16/07/1987</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 30/09/1999 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)</p>	<p>3. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/09/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA (MO) Repertorio n. 1883 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 13386.2/2000 Reparto PI di MODENA in atti dal 27/02/2001</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 30/09/1999 al 08/07/2003</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)</p>	<p>4. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/09/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 1883 - Voltura n. 13386.1/1999 - Pratica n. 147203 in atti dal 07/07/2003</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 08/07/2003</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene</p>	<p>5. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA') del 08/07/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 2486 -</p>



personale (deriva dall'atto 5)	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13551.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 30/07/2003
--------------------------------	---

TERRENO FG 118 MAPP. 30 – Catasto terreni Comune di Mirandola

Storia degli intestati dell'immobile

<p>Dati identificativi: Immobile attuale -</p> <p>Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)</p> <p>Foglio 119 Particella 30</p>	
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)</p> <p>3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 1)</p>	<p>1. Impianto meccanografico del 10/07/1974</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 30/09/1999 al 08/07/2003</p> <p>Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)</p>	<p>2. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/09/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 1883 - Voltura n. 13386.1/1999 - Pratica n. 147206 in atti dal 07/07/2003</p>
<p>1. ***** (CF *****)</p>	<p>3. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI)</p>



nat* a ***** ***** dal 08/07/2003 Diritto di: Proprieta' per 1/1 Regime: bene personale (deriva dall'atto 3)	DELLE AUTORITA') del 08/07/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 2486 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13551.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 30/07/2003
--	---

ENTE URBANO FG 118 MAPP. 72 – Catasto terreni Comune di Mirandola

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi	
dall'impianto al 12/06/2019 Immobilie predecessore Comune di MIRANDOLA (F240) (MO) Foglio 118 Particella 14	Impianto meccanografico del 10/07/1974
dal 12/06/2019 Immobilie attuale Comune di MIRANDOLA (F240) (MO) Foglio 118 Particella 72	Tipo Mappale del 12/06/2019 Pratica n. MO0050087 in atti dal 12/06/2019 presentato il 12/06/2019 (n. 50087.1/2019) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MIRANDOLA (F240) (MO) <i>Foglio 118 Particella 50</i> <i>Foglio 118 Particella 74</i> <i>Foglio 118 Particella 14</i> <i>Foglio 118 Particella 73</i>

Dati identificativi: Immobili predecessore - Comune di MIRANDOLA (F240) (MO) Foglio 118 Particella 14	
1. ***** (CF *****) nat* a ***** *****	1. Impianto meccanografico del



<p>dall'impianto al 28/08/1984 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in Roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 28/08/1984 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in Roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p> <p>3. ***** nat* a ***** il ***** dall'impianto al 28/08/1984 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in Roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dominio (deriva dall'atto 1)</p>	<p>10/07/1974</p>
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/08/1984 al 05/03/1986 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in Roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dom (deriva</p>	<p>2. VOLTURA D'UFFICIO del 28/08/1984 - Voltura n. 12585 in atti dal 16/07/1987</p>



<p>dall'atto 2)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/08/1984 al 05/03/1986 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in Roma venditrice</p> <p>con patto di riservato dom (deriva</p> <p>dall'atto 2)</p> <p>3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/08/1984 al 05/03/1986 Diritto di: Da verificare possessore per 1/3 per acquisto dalla cassa per la formazione della piccola proprietà contadina con sede in Roma venditrice con patto di riservato dom (deriva dall'atto 2)</p>	
<p>1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 3)</p> <p>2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva dall'atto 3)</p> <p>3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 05/03/1986 al 30/09/1999</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/3 (deriva</p>	<p>3. Atto del 05/03/1986 Pubblico ufficiale  Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10167 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 6342 registrato in data 14/03/1986 - Voltura n. 224786 in atti dal 16/07/1987</p>



dall'atto 3)	
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 30/09/1999 al 30/09/1999 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/09/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA (MO) Repertorio n. 1883 - SENTENZA PER DIVISIONE Trascrizione n. 13386.2/2000 Reparto PI di MODENA in atti dal 27/02/2001
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 30/09/1999 al 08/07/2003 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 5)	5. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/09/1999 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 1883 - Voltura n. 13386.1/1999 - Pratica n. 147203 in atti dal 07/07/2003
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il *****	6. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/07/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MODENA (MO) Repertorio n. 2486 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 13551.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 30/07/2003

- sulla base della certificazione notarile agli atti redatta da Dottoressa ***** notaio
in [REDACTED] si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 3934/897 del 10/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO del 06/02/2004 Numero di repertorio 15046/6031 Notaio ***** Sede

A favore di ***** , *****Sede *****Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio



ipotecario eletto *****),
contro *****Nat* il ***** a *****Codice fiscale ***** capitale E
250.000,00 Totale E 400.000,00 Durata 15 anni
Grava su Mirandola Foglio 118 Particella 14 Particella 15 Particella 47, Mirandola
Foglio 119 Particella 2 Particella 30 Particella 41

ISCRIZIONE NN. 3935/898 del 10/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 06/02/2004 Numero di repertorio
15047/6032 Notaio ***** Sede *****
A favore di ***** , *****Sede *****Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio
ipotecario eletto *****),
contro *****Nat* il ***** a *****Codice fiscale ***** capitale e
50.000,00 Totale C 100.000,00 Durata 15 anni
Grava su Mirandola Foglio 118 Particella 14 Particella 15 Particella 47, Mirandola
Foglio 119 Particella 2 Particella 30 Particella 41

ISCRIZIONE NN. 19862/4760 del 17/06/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 16/06/2005 Numero
di repertorio 9043/874 Notaio *****Sede *****
A favore di ***** , *****Sede *****Codice fiscale [REDACTED] (Domicilio
ipotecario eletto ***** [REDACTED] ISPEZIONE IPOTECARIA UFFICIO
PROVINCIALE DI MODENA TERRITORIO DATA 07/02/2023 ORA 15:33:05
SERVIZIO DI),
contro *****Nat* il ***** a *****Codice fiscale ***** capitale
200.000,00 Totale £ 400.000,00 Durata 1 anni 7 mesi
Grava su Mirandola Foglio 118 Particella 14 Particella 47 Particella 50, Mirandola
Foglio 119 Particella 2 Particella 30 Particella 41, Mirandola Foglio 97 Particella 17

ISCRIZIONE NN. 21315/5124 del 07/07/2008 IPOTECA LEGALE nascente da
IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
del 19/06/2008 Numero di repertorio 106549/70 emesso da [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]
(Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]),
contro *****Nat* il ***** a *****Codice fiscale *****
capitale E 13.662,74 Totale C 27.325,48
Grava su San Felice Sul Panaro Foglio 6 Particella 389 Sub. 6 Particella 389 Sub.
14 Particella 389 Sub, 22, Mirandola Foglio 118 Particella 41 Particella 47 Particella
50, Mirandola Foglio 119 Particella 2 Particella 30, Mirandola Foglio 97 Particella 17

ISCRIZIONE NN. 30573/5850 del 31/08/2009 IPOTECA LEGALE nascente da
IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99
del 24/08/2009 Numero di repertorio 111445/70 emesso da [REDACTED]
[REDACTED]
A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]



(Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]),
contro *****Nat* il ***** a *****Codice fiscale *****
capitale E 31.202,70 Totale E 62.405,40

Grava su San Felice Sul Panaro Foglio 6 Particella 389 Sub. 6 Particella 389 Sub. 14
Particella 389 Sub. 22, Mirandola Foglio 118 Particella 41 Particella 47 Particella 50,
Mirandola Foglio 119 Particella 2 Particella 30, Mirandola Foglio 97 Particella 17

TRASCRIZIONE NN. 28168/15951 del 04/10/2010 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/08/2010 Numero di repertorio 8022/2010
emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MODENA

A favore di *****Sede *****Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente:
*****)

contro *****Nat* il ***** a *****Codice fiscale *****

Grava su San Felice Sul Panaro Foglio 6 Particella 389 Sub. 6 Particella 389 Sub. 14
Particella 389 Sub. 22, Mirandola Foglio 118 Particella 14 Particella 15 Particella 47
Particella 48 Particella 50 Particella 52, Mirandola Foglio 119 Particella 2 Particella
30 Particella 41, Mirandola Foglio 97 Particella 17

TRASCRIZIONE NN. 39685/27721 del 13/12/2022 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/11/2022 Numero di repertorio 6817/2022
emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MODENA

A favore di ***** (Richiedente: AVV. *****. CODICE FISCALE *****
*****),

contro *****Nat* il ***** a *****Codice fiscale *****

Grava su Mirandola Foglio 118 Particella 72 Sub. 1 Particella 72 Sub. 2, Mirandola
Foglio 118 Particella 73, Mirandola Foglio 119 Particella 2 Particella 30

Si precisa che i beni immobili pignorati indicati nella presente forma lita' sono stati in
parte originati dalla soppressione dei terreni gia identificati al foglio 118 mappali 14,
15, 47, 48, 50 e 52, nonche' al foglio 119 mappale 41, gravati da ipoteca volontaria,
e precisamente:- terreni siti in *****e identificati al catasto terreni del predetto
comune al:foglio 118 mappale 73, cat. t, ha 04 are 60 (gia' al catasto terreni al foglio
118 mappali 14, 15, e 50);foglio 119 mappale 2, cat. t, ha 01 are 58 ca 25, e mappale
30, cat. t, ha 01 ar e 27 ca 58;- fabbricati siti in Mrandola (MO) e identificati al catasto
fabbricati del predetto comune al:foglio 118 mappale 72 sub. 1, c at. a/7, e sub. 2, cat.
d/10 (gia' al catasto terreni al foglio 118 ma ppali 14, 15, 47, 48 e 52, nonche' al foglio
119 mappale 41).

SEZ II: QUESITI

QUESITO n.1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'Avv. ***** con studio



professionale in *****.

La proprietà pignorata, così come descritte nell'atto di pignoramento, consiste nei seguenti beni.

Catasto Terreni siti nel Comune di Mirandola:

- **foglio 118 mapp. 73 cat. T, ha 04 are 60**, particella con qualità SEMIN IRRIG di classe 2, superficie 46.000 mq per la quota di 1/1 del Sig. ***** (CF *****)
- **foglio 119 mapp. 2 cat. T, ha 01 are 58 ca 25**, particella con qualità SEMIN IRRIG di classe 2, superficie 15.825 mq per la quota di 1/1 del Sig. ***** (CF *****)
- **foglio 119 mapp. 30 cat. T, ha 01 are 27 ca 58**, particella con qualità SEMINATIVO di classe 2, superficie 12.758 mq per la quota di 1/1 del Sig. ***** (CF *****)

Catasto Fabbricati siti nel Comune di Mirandola:

- **foglio 118 mapp. 72 sub.1, cat. A/7**, Classe 1, Consistenza 11,0 vani, superficie totale 314 mq escluse aree scoperte, **abitazione** sito in Via Cavo n.28 piano T-1-2 per la quota di 1/1 del Sig. ***** (CF *****)
- **foglio 118 mapp. 72 sub.2, cat. D/10**, piano T, rendita €11.500.00, **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole**, abitazione sito in Via Cavo n.28 piano T-1-2 per la quota di 1/1 del Sig. ***** (CF *****)

I diritti reali dei beni pignorati corrispondono al diritto di proprietà per 1/1 in favore di *****.

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate

- TERRENO foglio 118 mapp. 73
- TERRENO foglio 119 mapp. 2
- TERRENO foglio 119 mapp. 30
- UNITA' ABITATIVA foglio 118 mapp. 72 sub.1



- LOCALI BOX VITELLI/MAGAZZINO/DEPOSITO

**MANGIMI/UFFICIO/SPOGLIATOI/WC, DEPOSITO FIENILE, STALLA CON
SALA LAVAGGIO/MUNGITURA/SALA LATTE/SALA COMPRESSORI, foglio
118 mapp. 72 sub.2**

sono considerate come UNICO LOTTO immobiliare.

Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà come di seguito descritto.

Catasto Terreni siti nel Comune di Mirandola:

- **foglio 118 mapp. 73 cat. T**, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, a nord-ovest con fg.118 mapp. 46 e con mapp. 75 di altra proprietà, a sud con fg.118 mapp. 75 di proprietà ***** (CF *****), mapp. 82 e mapp. 81 di altra proprietà, ad est con fg. 119 mapp. 52 di altra proprietà e mapp.30 di proprietà ***** (CF *****);

- **foglio 119 mapp. 2 cat. T**, confina a nord con fg. 119 mapp.31 di altra proprietà, ad ovest con fg. 119 mapp. 52 di altra proprietà, a sud con fg.119 mapp. 52 e mapp.4 di altra proprietà, ad est con fg.119 mapp. 7, mapp. 5 e mapp. 31 di altra proprietà;

- **foglio 119 mapp. 30 cat. T**, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, ad ovest con fg. 118 mapp. 72 di proprietà ***** (CF *****), a sud con fg. 118 mapp. 73 di proprietà ***** (CF *****), ad est con fg. 119 mapp. 31 e mapp. 1 di altra proprietà;

Catasto Fabbricati siti nel Comune di Mirandola:

- **foglio 118 mapp. 72 sub.1, cat. A/7**, affaccia su mapp. 72

- **foglio 118 mapp. 72 sub.2, cat. D/10**, affaccia su mapp. 72.

Il mappale 72 appartenente al foglio 118, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, ad ovest con fg. 118 mapp. 73 di proprietà ***** (CF *****), a sud con fg. 118 mapp. 73 di proprietà ***** (CF *****) e fg. 119 mapp. 30 di proprietà



***** (CF *****), ad est con fg. 119 mapp. 30 di proprietà ***** (CF *****).

QUESITO n.2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2, ...) e stima

Gli immobili pignorati si configurano come facenti parte di una azienda agricola, sita in Via Cavo n.28 a Mirandola (Mo), frazione di Mortizzuolo, in zona rurale ad est del Comune di Mirandola. L'attività principale condotta dall'azienda agricola consiste nell'allevamento di bovini, con terreni per la coltivazione di foraggio.

Il complesso è costituito da fabbricati di recente edificazione tra il 2016 ed il 2019, con corte comune e appezzamenti di terreno come di seguito descritti.

Tutti i fabbricati si configurano come ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 2012.

ABITAZIONE (FG. 118, MAPP.72, SUB.1)

Fabbricato residenziale monofamiliare su tre livelli, piano terra, piano primo e soffitta. L'edificio è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a. su platea di fondazione in c.a. Solai intermedi in latero cemento, copertura con elementi in legno. Tamponamento pareti perimetrale in laterizio, rivestimento esterno con cappotto isolante, rasato e tinteggiato.

L'accesso all'unità abitativa avviene mediante ingresso al piano terra.

La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è così disposta.



Piano terra: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, lavanderia, autorimessa e vano scala. I locali hanno una altezza utile interna di m 2,80 circa.

Piano primo: disimpegno comune, n.3 camere da letto, ripostiglio, n.2 bagni, studio, vano tecnico.

Piano secondo: soffitta. Il locale ha una altezza pari a circa m 1,85 sotto travetto e m 2,71 sotto trave di colmo.

Tutti i locali dell'unità abitativa hanno aperture verticali in facciata.

Il collegamento tra i piani è consentito da un vano scala interno, con struttura in latero-cemento.

Le pareti sono intonacate, le porte interne in legno tamburato. I locali presentano un pavimento in ceramica e pietra naturale nella scala.

Serramenti esterni e scuri in legno.

Sono presenti le principali utenze, gas, acqua ed energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è a radiatori. L'abitazione è dotata di marciapiede perimetrale. L'unità abitativa è in discreto stato di manutenzione.

EDIFICIO A = MAGAZZINO/BOX VITELLI/DEPOSITO MANGIMI/UFFICI/WC E SPOGLIATOIO (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)

Fabbricato a pianta rettangolare, con struttura portante in acciaio su fondazioni continue in c.a.. Copertura con struttura portante e in acciaio e pannelli tipo sandwich. Tamponamenti laterali in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. Partizioni interne in laterizio, pavimento in battuto di cemento. I servizi presentano un pavimento e rivestimento di parete in ceramica. Portoni carrabili in pannelli sandwich. Impianto elettrico esistente. I locali ad uso uffici sono privi di sistema di riscaldamento.

Il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale.



EDIFICIO B = DEPOSITO FIENILE (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)

Fabbricato unico a pianta rettangolare, con struttura portante in acciaio su fondazioni continue in c.a.. Tamponamento laterale in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. Copertura con struttura portante e in acciaio e pannelli tipo sandwich. Pavimento in battuto di cemento. I servizi presentano un pavimento e rivestimento di parete in ceramica. Portoni carrabili in pannelli sandwich.

Impianto elettrico esistente.

Il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale.

EDIFICIO C = STALLA DI STABULAZIONE BOVINI/SALA LATTE/SALA COMPRESSORI/SALA MUNGITURA/SALA DI ATTESA E LAVAGGIO (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)

Fabbricato composto dalla stalla libera a pianta rettangolare e da una ulteriore porzione rettangolare disposta ortogonalmente alla stalla.

La stalla bovini è costituita da un sistema costruttivo con struttura portante in acciaio, copertura in acciaio, lati longitudinali semi aperti e lati frontali tamponati con muratura intonacata. L'esecutato riferisce che la stalla è dimensionata per n.80 capi. All'interno della pianta sono presenti delle divisorie in cemento e ferro per la delimitazione dei bovini.

La porzione di fabbricato disposta ortogonalmente, ha una struttura in elevazione in muratura intonacata su fondazione continua in c.a., copertura con elementi portanti acciaio.

Impianto elettrico presente. Esternamente i due corpi sono contornati da marciapiede in battuto di cemento.

CORTE COMUNE AI FABBRICATI (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)



Trattasi di area cortiliva comune ai diversi fabbricati sopra descritti, di superficie lorda catastale pari a 13.160 mq compresa l'area di sedime dei vari immobili.

L'area comprende delle zone carrabili e zone verdi.

In tale area si trovano localizzati le seguenti strutture e impianti a servizio dell'abitazione e dell'azienda agricola:

- Bombolone impianto GPL a servizio dell'abitazione
- N.2 pozzi per emungimento acqua
- Platea contenimento letame palabile
- Pozzo nero (in adiacenza alla stalla, precedentemente utilizzato a servizio dell'attività di allevamento dei bovini ma attualmente non funzionante secondo le informazioni fornite dall'esecutato)
- Bacino in terra (anche detto lagone): struttura di stoccaggio per liquami derivanti dall'allevamento dei bovini presenti nella stalla. Tale opera è, più precisamente, posta all'interno del terreno identificato catastalmente al fg. 119 mapp. 30.
- Cisterne interrato probabilmente contenenti olii esausti (precedentemente utilizzate per il funzionamento di vecchie caldaie ed attualmente non utilizzate)
- Modulo abitativo provvisorio
- Sono presenti n..2 passi di accesso al sito

Relativamente agli impianti e le strutture sopra elencati si segnala quanto segue:

POZZI: a seguito di richiesta di verifica, l'ufficio del Demanio Idrico di Arpae di Modena ha comunicato che non sono state reperite domande di concessione. Il pozzo a servizio dell'attività dovrà essere dichiarato ed autorizzato secondo i regolamenti regionali; pertanto, l'aggiudicatario dovrà procedere a presentare apposita domanda per la regolarizzazione con eventuale affidamento di incarico a professionista



specializzato (*attività a*). Per la regolarizzazione dei pozzi, è previsto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di spese di istruttoria e sanzioni amministrative secondo le modalità indicate dell'ufficio SAC MODENA – UNITA' DEMANIO IDRICO (si veda allegato). Non è noto se l'impianto idrico per l'emungimento di acqua dai pozzi sia ancora correttamente funzionante.

PLATEA DI CONTENIMENTO DEL LETAME (CONCIMAIA): Tale struttura realizzata in cemento armato, presenta delle fuoriuscite di colaticcio che confluiscono in un fossato perimetrale alla struttura di contenimento del letame. Dalle informazioni raccolte nel corso dei sopralluoghi condotti mediante confronto con l'esecutato, il fossato perimetrale alla concimaia potrebbe avere una profondità variabile anche fino a 2 m (non è stato possibile verificare). A tal proposito la scrivente ha avuto un confronto con l'ufficio Arpae di Carpi (Mo) da cui è emerso che tale condizione non risulta conforme e può presentare delle criticità ambientali. L'aggiudicatario dovrà pertanto richiedere la consulenza di un professionista ambientale al fine di individuare le attività necessarie per la regolarizzazione delle criticità sopra descritte (*attività b*). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

POZZO NERO: a servizio della stalla è presente un pozzo nero che in base alle informazioni raccolte durante i sopralluoghi effettuati risulta non funzionante. Inoltre, non è stata reperita la perizia di tenuta del manufatto. Al fine di verificare lo stato del pozzo nero e ripristinarne l'uso l'aggiudicatario dovrà a proprie spese conferire incarico ad un tecnico e/o impresa specializzati al fine di (*attività c*). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione



delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

BACINO IN TERRA - STRUTTURA DI STOCCAGGIO PER LIQUAMI DERIVANTI DALL'ALLEVAMENTO DEI BOVINI PRESENTI NELLA STALLA: il bacino risulta privo di recinzione di delimitazione e al momento dei sopralluoghi effettuati non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento rispetto alla raccolta dei liquami derivanti dalla stalla. Non è stata reperita la relazione geologica/geotecnica di tenuta decennale comprovante la possibilità di continuare ad utilizzare tale struttura. In tal caso l'aggiudicatario dovrà a proprie spese dare incarico a professionista al fine di effettuare le analisi in campo e redigere apposita relazione (*attività d*). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

CISTERNE INTERRATE: in base alle informazioni fornite dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi condotti, sono presenti n.2 cisterne interrate contenute olii esausti. I serbatoi dovrebbero avere una pari a 6000 litri ciascuna (di cui una completamente piena e una in parzialmente piena) e attualmente non sono più in uso.

Allo scopo di bonificare e dismettere i serbatoi interrati, l'aggiudicatario dovrà a proprie spese attivare le necessarie procedure affidandosi ad una ditta specializzata nel settore delle bonifiche e procedere altresì alle dovute comunicazioni agli enti di controllo (Comune, Arpa). Poiché l'intervento di bonifica e successiva gestione dei serbatoi interrati, può seguire scenari operativi differenti (dopo lo svuotamento e smaltimento del contenuto, occorre capire la tipologia di serbatoi presenti e il relativo stato di conservazione) anche



in relazione alla possibilità del rischio di contaminazione del sottosuolo (occorrerà effettuare dei campionamenti del sottosuolo circostante i serbatoi e relative analisi di laboratorio) allo stato attuale non è possibile indicare i costi da sostenere per le necessarie attività a carico dell'aggiudicatario.

TERRENI AGRICOLI (FG. 118 MAPP.73, FG. 119 MAPP. 2 E MAPP. 30)

Trattasi di terreni pianeggianti, di superficie catastale complessiva pari a 74583 mq (come da documentazione catastale), situata in adiacenza ai restanti beni nel Comune di Mirandola, ed accessibile da Via Cavo. Il terreno è coltivato a seminativo.

Nei sopralluoghi condotti e in base a informazioni ricevute dall'esecutato, lo stato di fatto del perimetro dei terreni risulta diverso dal perimetro raffigurato nelle mappe catastali. L'aggiudicatario dovrà procedere a incaricare un professionista tecnico (topografo) che mediante adeguata campagna di indagini in situ con apposita strumentazione (stazione totale, laser droni, etc) proceda a determinare univocamente il confine dei terreni identificati con il fg. 118 mapp.30 e fg. 119 mapp.2, anche rispetto i terreni confinanti di altrui proprietà.

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Mediante accesso agli atti presso Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Mirandola, si è proceduto alla verifica dello stato dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli immobili pignorati catastalmente identificati al fg. 118 mapp. 72 sub.1 (abitazione) e sub. 2 (fabbricati agricoli A, B, C) sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire prot. N.38631/6.3 del 12/11/2016** (Int. N.1006/2015) per:



“ SISMA 2012 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONE E CAPANNONI AGRICOLI E MIGLIORAMENTO SISMICO DI STALLA, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SALA MUNGITURA, posto in VIA CAVO N. 28/A, contraddistinto in catasto al FOGLIO 118 MAPPALI 14-41 e FOGLIO 119 MAPPALE 47”

- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in VARIANTE prot. Gen. 31146-31149 del 10/11/2017**, relativa a *“Realizzazione di strutture metalliche portanti con diverso sistema statico strutturale rispetto a quelle contemplate nel PDC prot. N 38631/6.3 del 12/11/2016 e relativo deposito sismico.”*, come indicato nella relazione di asseverazione del progettista incaricato;
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in CORSO D'OPERA N.2, PRAT. N. 1064/2018/SUAP del 01/02/2018**
- **CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ prot. N.30301/2019 del 08/08/2019**

Per quanto riguarda lo stato legittimo del pozzo nero, della struttura di stoccaggio del letame per la stalla (esistenti ante sisma 2012) e del bacino di raccolta liquami sono state individuati i seguenti titoli abilitativi:

- **AUTORIZZAZIONE PROT. N. 9600 DEL 27-12-1973, VARIANTE AL PROGETTO DI STALLA A CUCETTE PER L'AZIENDA AGRICOLA DEI SIGG. ***** E [REDACTED] [REDACTED]. Il disegno allegato all'autorizzazione raffigura la realizzazione della struttura di stoccaggio**



letame ed il pozzo nero. (Si precisa che tale documentazione è stata ottenuta da precedente esecuzione immobiliare rif. N. [REDACTED] R.G.E; al fine di verificarne la completezza è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Mirandola che non ha fornito risposte al riguardo).

- **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' prat. N. 9146/73, relativa alla costruzione di una stalla e contenete specifica indicazione riguardo al pozzo nero che dovrà avere perfetta tenuta.** (Si precisa che tale documentazione è stata ottenuta da precedente esecuzione immobiliare rif. N. [REDACTED] R.G.E; al fine di verificarne la completezza è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Mirandola che non ha fornito risposte al riguardo).
- **AUTORIZZAZIONE PER FORMAZIONE DI UN BACINO PER LA RACCOLTA DI LIQUAMI DERIVANTI DA UNA STALLA DI BOVINI, prot. n. 6196 del 15/10/1977.** (Si precisa che tale documentazione è stata ottenuta da precedente esecuzione immobiliare rif. N. [REDACTED] R.G.E; al fine di verificarne la completezza è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Mirandola che non ha fornito risposte al riguardo).

Gli immobili pignorati, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche, come meglio specificato nel CDU rilasciato dal Comune di Mirandola il 29/01/2024 e allegato alla presente relazione.

- Fg. 118 mappale 72 e 73:
 - PSC: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
 - RUE: ARP-ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
 - VINCOLI ARCHEOLOGICI: Zona C: area valiva



- Fg. 119 mappale 2 e 30:

PSC: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

RUE: ARP-ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

VINCOLI ARCHEOLOGICI: Zona C: area valiva

A seguito dei sopralluoghi effettuati in data 14/02/2024, 17/02/2024 e 9/05/2024 all'interno degli immobili pignorati sono state riscontrate le seguenti difformità.

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA'
RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO**

ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): Presenza di dimensioni relative ad alcuni locali, differenti rispetto dimensioni dello stato legittimo (fuori tolleranza).

Si precisa che al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere ad alcuni locali dell'abitazione (al piano primo, due camere, vano tecnico e studio) poiché occupati da famigliari dell'esecutato e che la presenza di arredi o materiali diffusi non ha permesso la verifica completa delle dimensioni dei locali.

Si segnala altresì che il locale soffitta così come identificato nello stato legittimo, è attualmente utilizzato impropriamente come soggiorno con cucina.

FABBRICATI AGRICOLI A, B, C (fg. 118 mapp. 72 sub.2): Presenza di dimensioni relative a porte e finestre, differenti rispetto dimensioni dello stato legittimo (fuori tolleranza).

Si precisa che date le dimensioni notevoli di alcuni locali, la presenza di ostacoli e animali, le dimensioni rilevate con impiego di metro laser potrebbero non essere state rilevate con precisione.



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): si segnala che nella planimetria catastale è stata erroneamente identificata l'autorimessa che invece doveva essere rappresentata come planimetria autonoma.

TERRENI (fg. 119 mapp. 2): nel corso dei sopralluoghi condotti nei terreni pignorati e in base alle informazioni raccolte intervistando l'esecutato, si è riscontrata la possibilità che il perimetro dei terreni così come attualmente in uso non corrisponda alla conformazione grafica rappresentata negli elaborati catastali (vedere allegato B). L'esecutato non ha fornito informazioni riguardo all'esistenza di accordi scritti con i proprietari dei terreni posti in adiacenza a quelli pignorati, riguardo la ridefinizione dei confini di proprietà dei terreni

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCOstrate E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

Al fine di legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo alle procedure e quantificare i seguenti costi indicativi.

ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato (*attività d*).

TERRENI (fg. 119 mapp. 2): l'aggiudicatario dovrà procedere a incaricare un professionista tecnico (topografo) che mediante adeguata campagna di indagini in situ



con apposta strumentazione (stazione totale, laser droni, etc) proceda a determinare univocamente il confine dei terreni identificati con il fg. 118 mapp.30 e fg. 119 mapp.2, anche rispetto i terreni confinanti di altrui proprietà (*attività e*). Nel caso sia effettivamente accertata una configurazione dei terreni in uso differente da quella in mappa occorrerà procedere ad opportune indagini in catasto e procedere alla ridefinizione dei confini previo raggiungimento di un accordo con i proprietari dei terreni confinanti, mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato (*attività f*). Non è attualmente possibile definire i costi eventualmente da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle *attività f*, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni delle condizioni accertate da altri professionisti (tecnico in topografia, visurista, legale) e non prevedibili allo stato attuale dalla scrivente.

- VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate (unità abitativa e locale deposito/magazzino uso cantina) sono considerate come UNICO LOTTO immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo quanto indicato dagli "usi e costumi" della Provincia di Modena oltre alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate :

- muri perimetrali esterni, per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- vani accessori...



- Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazioni occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:

			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
riga	UNITA' ABITATIVA		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
1	SUB.1	UNITA' ABITATIVA PIANO TERRA+MURI (escluso autorimessa e vano scala)	89,25	103,42	(1)	103,42
2	SUB.1	VANO SCALA (computato una volta sup. pianta)		8,83	(1)	8,83
3	SUB.1	AUTORIMEZZA P.T. pertinenza esclusiva, comunicante con i locali principali	19,4	23,27	(2)	11,64
4	SUB.1	PIANO 1° (escluso vano scala)	108,83	126,7	(1)	126,70
5	SUB.1	SOFFITTA h>1,50 m (escluso vano scala) pertinenza esclusiva, comunicante con i locali principali		126,7	(3)	63,35
6						
7			Totale sup. commerciale (mq)			314
8						
9			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>



10	MAGAZZINO (A)		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
11	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	MAGAZZINO	432,56	461,63	(1)	461,63
12						
13		Totale sup. commerciale (mq)				462
14						
15			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
16	DEPOSITO (B)		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
17	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	DEPOSITO	663	684,772	(1)	684,77
18						
19					Totale sup. commerciale (mq)	685
20						
21			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
22	STALLA (C)		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
23	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	STALLA		849,015	(1)	849,02
24	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	SALA LAVAGGIO/MUN GITURA	159,28	176,641	(1)	176,64
25						
26		Totale sup. commerciale (mq)				1026
27						



28				<i>SUP. CATASTAL E</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
29	TERRENO			mq	coeff.	mq
30	FG. 118 MAPP. 72	ENTE URBANO (AREA CORTILIVA COMUNE AI FABBRICATI A, B, C)		13160	(4)	13160,00
31						
32		Totale sup. commerciale (mq)				13160
33						
34				<i>SUP. CATASTAL E</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
35	TERRENO			mq	coeff.	mq
36	FG. 119 MAPP. 2	SEMIN IRRIG classe 2		15825	(1)	15825
37	FG. 119 MAPP. 30	SEMINATIVO classe 2		12758	(1)	12758
38	FG. 118 MAPP. 73	SEMIN IRRIG classe 2		46000	(1)	46000
39						
40		Totale sup. commerciale (mq)				74583

Note:

- (1) - unità immobiliare: superficie rilevata e considerata al 100%, altezza maggiore 1,50 m
- (2) - autorimessa: pertinenza esclusiva di servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 50% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori
- (3) - soffitta: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 50% poiché comunicante con vani principali e/o accessori
- (4) – area cortiliva/terreno: pertinenza esclusiva accessoria considerata al 100%



STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopra esposto, si è adottato il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "prezzo noto", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico.

UNITA' ABITATIVA

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

Il semestre 2023 – Mirandola- Extraurbana/zona agricola

Abitazioni di tipo economico – stato normale, Oscillazione del valore di mercato: da 400,00 euro/mq a 600,00 euro/mq.

La ricerca di comparabili ha consentito di individuare la compravendita di beni



equivalenti (abitazioni in villini A/7), con valore di compravendita compreso nel range di €/mq 1.000-1.500.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

Alla data di redazione della presente perizia, il mercato nella zona interessata, si caratterizza per la presenza di immobili equiparabili (villini/abitazioni indipendenti) con caratteristiche (numero vani, superficie, classe energetica, etc. etc.) confrontabili a quelle dell'immobile oggetto della presenta stima, il cui valore medio di mercato è prossimo al valore minimo dei beni comparabili individuati.

Per l'unità abitativa oggetto di stima si ritiene consono l'impiego del valore medio di mercato pari a €/mq 1.000,00, a cui si applicano i seguenti fattori correttivi in diminuzione (rif. "Consulente immobiliare/Il sole 24 ore - Mercato immobiliare):

- Inserimento dell'unità abitativa all'interno di un sito zootecnico, quindi difficilmente suscettibile di un autonomo mercato: 0,90

L'applicazione dei coefficienti sopra detti porta ad assumere un valore pari a €/mq 900,00.

MAGAZZINO (A) – DEPOSITO (B) – STALLA CON SALA MUNGITURA (C) – CORTE COMUNE AI FABBRICATI

Si rileva che la banca dati OMI dell'agenzia delle Entrate non pubblica dati valori di riferimento per le tipologie edilizie in oggetto.

Da indagini di mercato effettuate con confronto con operatori del settore si è constatata la pressoché assenza di compravendita di beni equivalenti.



In base a quanto sopra esposto, sono stati ritenuti idonei i seguenti valori:

Magazzino (immobile A) - €/mq 320,00

Deposito (immobile B) - €/mq 320,00

Sala mungitura e lavaggio (immobile C) - €/mq 320,00

Stalla (immobile C) - €/mq 220,00

Corte comune ai fabbricati - €/mq 3,00

TERRENO AGRICOLO

Sono stati assunti i recenti Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia, anno 2024

Regione agricola n.4, Comune di Mirandola:

SEMINATIVO IRRIGUO €/ha 26.500 (FG. 119 MAPP. 2, FG. 118 MAPP. 73)

SEMINATIVO €/ha 23.400 (FG. 119 MAPP. 30)

DEPREZZAMENTO PER SPESE NOTE A CARICO DI CHI ACQUISTA (attività sopra descritte a+b+c+d+e+f): € 40.000,00.

Relativamente alle problematiche precedentemente segnalate, relative a POZZI, PLATEA DI CONTENIMENTO DEL LETAME (CONCIMAIA), POZZO NERO, BACINO IN TERRA, CISTERNE INTERRATE, si evidenzia che attualmente, sulla scorta delle informazioni disponibili alla scrivente, non è possibile definire i costi eventualmente da sostenere a carico dell'aggiudicatario, per le opere da eseguire al fine della risoluzione delle problematiche descritte, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni delle condizioni accertate da altri professionisti e non ipotizzabili dalla scrivente.

In via generale i costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza dalle condizioni rilevate in campo, dalle soluzioni individuate e del parere espresso dai diversi enti pubblici (Comune, Arpae).



DEPREZZAMENTO PER LE CONDIZIONI DEL MERCATO E VENDITA FORZATA

Premesso che dalle indagini condotte si è riscontrato una mancanza di appetibilità del mercato per la tipologia funzionale degli immobili staggiti, in considerazione di:

- assenza di dati di compravendita per la tipologia di immobili trattati nella presente perizia, (sono state condotte delle indagini anche mediante confronto con agenzie di compravendita)
- forte vocazione degli immobili staggiti alla specifica attività agricola in corso (modesto allevamento di bovini per produzione latte)
- mancanza di garanzia su vizi e difetti occulti (ad esempio presenza nel sottosuolo di inquinanti) o non indagabili con precisione
- immobili soggetti ad esecuzione forzata e pertanto non oggetto di una libera trattativa di mercato,

si deprezza il valore complessivo sopra detto in misura del 15%.

			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>		
riga	UNITA' ABITATIVA		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>note</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
1	SUB.1	UNITA' ABITATIVA PIANO TERRA+MURI (escluso autorimessa e vano scala)	89,25	103,42	(1)	103,42		
2	SUB.1	VANO SCALA (computato una volta sup. pianta)		8,83	(1)	8,83		



3	SUB.1	AUTORIMEZZA P.T. pertinenza esclusiva, comunicante con i locali principali	19,4	23,27	(2)	11,64		
4	SUB.1	PIANO 1° (escluso vano scala)	108,83	126,7	(1)	126,70		
5	SUB.1	SOFFITTA h>1,50 m (escluso vano scala) pertinenza esclusiva, comunicante con i locali principali		126,7	(3)	63,35		
6								
7			Totale sup. commerciale (mq)			314	900,00 €	282.541,50 €
8								
9			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>		
10	MAGAZZINO (A)		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>note</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
11	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	MAGAZZINO	432,56	461,63	(1)	461,63		
12								
13			Totale sup. commerciale (mq)			462	320,00 €	147.721,60 €
14								
15			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>		
16	DEPOSITO (B)		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>note.</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
17	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	DEPOSITO	663	684,772	(1)	684,77		
18								



19					Totale sup. commerciale (mq)	685	320,00 €	219.127,04 €
20								
21			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>		
22	STALLA (C)		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>note</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
23	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	STALLA		849,015	(1)	849,02	220,00 €	186.783,30 €
24	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	SALA LAVAGGIO/MUNGITURA	159,28	176,641	(1)	176,64	320,00 €	56.524,96 €
25								
26		Totale sup. commerciale (mq)				1026		
27								
28				<i>SUP. CATASTALE</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>		
29	TERRENO			<i>mq</i>	<i>note</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
30	FG. 118 MAPP. 72	ENTE URBANO (AREA CORTILIVA COMUNE AI FABBRICATI A, B, C)		13160	(4)	13160,00		
31								
32		Totale sup. commerciale (mq)				13160	3,00 €	39.480,00 €
33								
34				<i>SUP. CATASTALE</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>	VAM 2024 Regione agraria 4 €/mq	
35	TERRENO			<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
36	FG. 119 MAPP. 2	SEMIN IRRIG classe 2		15825	(4)	15825	2,65 €	41.936,25 €
37	FG. 119 MAPP. 30	SEMINATIVO classe 2		12758	(4)	12758	2,34 €	29.853,72 €



38	FG. 118 MAPP. 73	SEMIN IRRIG classe 2		46000	(4)	46000	2,65 €	121.900,00 €
39								
40	Totale sup. commerciale (mq)					74583		
41								
42								
43							Totale €	1.125.868,37 €
44								
45							Stima costi noti da eseguire a carico aggiudicatario	40.000,00 €
46								
47								1.085.868,37 €
48							Deprezzamento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti	15%
49							Totale € al netto dei costi noti a carico dell'aggiudicatario e del deprezzamento	922.988,11 €
50								

Stima valore suggerito:

€ 922.988,11 ≅ € 923.000,00 (novecentotremila/00)

pari a €/mq 10,23 (riferito alla superficie commerciale complessiva del lotto)

QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1)

**QUESITO 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi gestione
e spese condominiali**

A seguito del sopralluogo si è appurato quanto segue.

- Stato di possesso dei beni pignorati: gli immobili pignorati sono occupati dall'esecutato e dalla sua famiglia;



- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.
- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.
- A seguito del sopralluogo effettuato non risultano oneri per le spese fisse di gestione o di manutenzione (le unità pignorate non fanno parte di condominio).

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Soliera, 14 agosto 2024

IL C.T.U./Perito estimatore

Ing. Elisa Martinelli

e-mail: martinelli.elisa@gmail.com – mail P.E.C. elisa.martinelli@ingpec.eu-

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al .n.ro 2964

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.ro 565

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- elaborati catastali
- visure catastali;
- pratiche edilizie
- CDU

