

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
Sezione III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 105/2023

promossa da:

████████████████████, precedente,

con l'Avv. ██████████ del Foro di Modena

>

Il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Roberta Vaccaro, nel decreto di fissazione ex art. 569 c.p.c. del 04.03.2024, provvedeva alla nomina dello scrivente, Efrem Fornero, Ingegnere Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena ed all'Ordine della città, previo giuramento di rito, affinché, quale perito estimatore, provvedesse, in maniera esauriente, a rispondere con Relazione scritta ai quesiti formulati dal Giudice medesimo, contenuti nel decreto.

Il designato perito estimatore, effettuate le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, Servizi Catastali presso l'Archivio Notarile, presso gli uffici tecnici amministrativi del Comune di Castelvetro (MO), ove gli immobili della procedura esecutiva sono ubicati, eseguito sopralluogo, con funzionario dell'Istituto Vendite



Giudiziarie, ██████████, si poneva in grado di effettuare la stesura della perizia di stima, corredata da documentazione fotografica, nei modi e contenuti presentati nel proseguo della presente Relazione.

QUESITO N. 1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

Il ██████████, appartenente al gruppo ██████████, con sede legale in Milano, piazza Filippo Meda civ. n. 4, rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ del Foro di Modena, promuoveva azione legale al fine di sottoporre ad esecuzione forzata, mediante atto di pignoramento, i beni immobili:

"di piena proprietà intestati alla persone esegutate per un mezzo (1/2) ciascuno pro indiviso, siti in Castelvetro di Modena, fraz. Solignano, via Cavalliera, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 17, mapp. 6 sub 6 ed al Catasto Terreni al foglio 17 mapp 282 e 322"

Più specificatamente nell'Atto di pignoramento Immobiliare (pag. 4) l'Avv. ██████████ chiede siano sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili:

"- piena proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno pro indiviso in separazione dei beni, di porzione di fabbricato da terra a tetto con acceso indipendente, oltre a terreni agricoli senza sovrastanti fabbricati, beni siti in Castelvetro di Modena (MO), fraz. Solignano, via Cavalliera, così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricato – foglio 17

Mapp. 6 sub 6. Via Cavalliera – P.T.-1-2 cat. A/3 – Cl. 1 vani 10

Catasto Terreni – foglio 17



Mapp. 282 frutteto di are 02.88

Mapp. 283 ente urbano di are 04.98

Mapp. 322 frutteto di are 10.85

Oltre i proporzionali diritti di proprietà sulle parti comuni del fabbricato"

Il provvedimento veniva notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena (MO), in data 02/05/2023 rep. 1713, a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV), trascritto il 18/05/2023 ai nn. 14261/10307

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con il diritto reale acquisito dalla società esecutata, in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore

Le persone esegutate, ciascuna per la quota di ½ sono pervenute alla piena proprietà 1/1 dei beni immobili pignorati, in forza di Atto di compravendita a ministero Dott. Francesco Striano, notaio in Carpi (MO), rep. 16.184, raccolta 7466 del 12 marzo 2008, registrato in Carpi il 27/03/2008 al n. 2365 serie 1T, trascritto in Modena il 28.03.2008 ai nn. 9511/6220 .

Nell'atto i beni oggetto di compravendita vengono indicati come segue:

"piena proprietà delle seguenti unità immobiliari site in Castelvetro di Modena, frazione Solignano, via Cavalliera e precisamente:

- *porzione di fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione con accesso indipendente disposto su due piani collegati da*





scala interna, composto al piano terra da tre locali ad uso cantina, servizio e cucina;

al piano primo da tre camere di cui una con studio e soggiorno; al piano secondo sottotetto da quattro locali ad uso soffitta, oltre terreni agricoli senza sovrastanti fabbricati della superficie complessiva di circa metri quadrati 1.871 (milleottocentosettantuno)

Il tutto complesso confinante con: unità immobiliari contraddistinte con i mappali 5, 7, 8, 321, 323, 327, 324.

Il tutto riportato nel Catasto del Comune di Castelvetro di Modena come segue.

- Catasto Fabbricati. Foglio 17 particella 6 sub 6 via Cavalliera PT1, cat. A/3, cl. 1, vani 10, RC Euro 397,67



- *Catasto terreni – foglio 17 particelle:*
 - 282 frutteto, cl. U, are 2, ca 88. RD € 4,76, RA € 2,08
 - 283 ente urbano are 40 ca 98
 - 322 frutteto, cl. U, are 10 c.a. 85, RD € 17,93, RA euro 7,84”

L'atto notarile all'Art. 2 (pag. 3) richiama i connessi diritti accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, nonché la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui la porzione ad uso abitativo è parte, così come elencata dall'art. 1117 c.c. ove applicabile, e dai titoli di provenienza, e con tutti i patti contenuti o richiamati nell'Atto di provenienza per Notaio Guido Vellani di Modena in data 26 novembre 2002 Rep. n. 12.201/5654 di cui infra, che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare.”

Al riguardo il perito incaricato allega sia l'atto di provenienza che l'Atto a Ministero Notaio Guido Vellani del 26.11.2002 Rep. 12.201, Raccolta n. 5.654.

Dalla lettura dell'Atto di provenienza si segnala che alla pag. 4 rigo 7° e seguenti, è riportato quanto segue:

“Le parti danno atto e riconoscono che con atto per Notaio Nicoletti Righi di Vignola in data 23 gennaio 2008 Repertorio n. 4354/2509, registrato a Modena il 6 febbraio 2008 al n. 2761, trascritto a Modena il 7 febbraio 2008 al n. 2880 del registro particolare, è stata costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile in qualsiasi ora del giorno e della notte sulla striscia di terreno che percorre a nord-ovest i mappali 318 e 7, per una larghezza di metri lineari circa 2,5 (due virgola cinque) e comunque nella attuale dimensione, per tutta la lunghezza dei mappali 318 e 7, e precisamente sulla



striscia di terreno identificata dal colore giallo e tratteggiata nell'estratto di mappa allegato al suddetto atto, sotto lettera A), a favore della unità immobiliare oggetto del presente atto, nonché dei mappali 324, 325, 327 ed a carico degli immobili identificati in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro di Modena, al foglio 17, mapp. 7 ed in parte al Catasto Terreni del Comune di Castelvetro di Modena al foglio 17

Tale servitù di passaggio è stata concessa per esclusivo uso abitativo ed agricolo, secondo l'attuale godimento ed uso, con espressa esclusione di utilizzo o destinazione per usi alberghieri di qualsiasi genere e tipo di foresteria. Le spese di gestione e manutenzione versano a carico di tutti coloro che usufruiranno di detta servitù insieme al proprietario”

Si conclude il paragrafo, affermando che gli immobili oggetto di Atto di pignoramento, corrispondono agli immobili il cui titolo di piena proprietà 1/1 è proprio della persona esecutata.

Dati di identificazione catastali

Gli immobili appartenenti alla procedura esecutiva, risultano censiti nel Comune di Castelvetro, al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni, nella piena proprietà 1/1 delle persone esegutate, come segue, secondo la visura attuale per soggetto, presso l'Agenzia delle Entrate:

Catasto Fabbricati:

| foglio | part. | sub | cat. | cons.za | rendita | indirizzo |
|--------|-------|-----|------|---------|----------|-------------------------------|
| 17 | 6 | 6 | A/3 | 10 vani | € 397,67 | via Cavalliera Piano T-1-2 |
| Tot. | | | | | 1 | € 397,67 |



Catasto Terreni:

| foglio | part. | qualità | cl. | sup. | reddito dom. | reddito agrario |
|--------|-------|----------|-----|----------------------|--------------|-----------------|
| 17 | 282 | frutteto | u. | 288 m ² | € 4,76 | € 2,08 |
| | 283 | ente | | | | |
| | | urbano | | 498 m ² | | |
| | 322 | frutteto | u. | 1.085 m ² | € 17,93 | € 7,84 |
| tot. | 2 | | | 1.871 m ² | € 22,69 | € 9,92 |

Le persone esegutate, in regime di separazione di beni, risultano essere proprietarie per la quota di 1/2 ciascuna

Si allegano:

- estratto di mappa;
- scheda planimetrica del [REDACTED] del 04/03/2008 prot. MO0050403;
- visura attuale per soggetto, fornita dalla Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Modena, Ufficio del Territorio, Servizi Catastali.

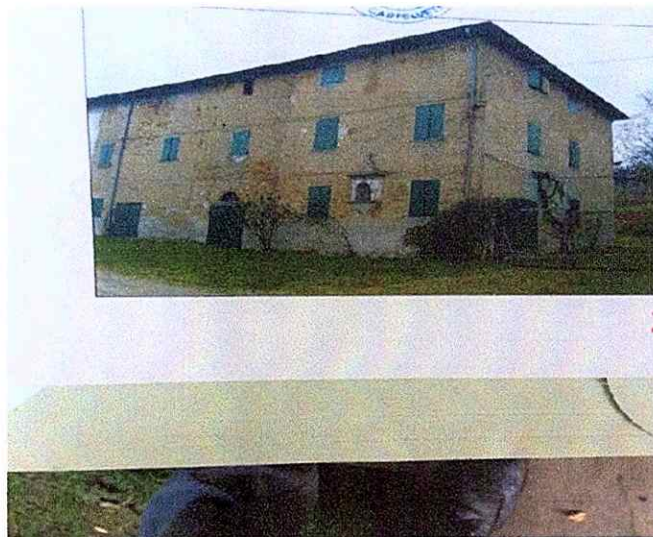
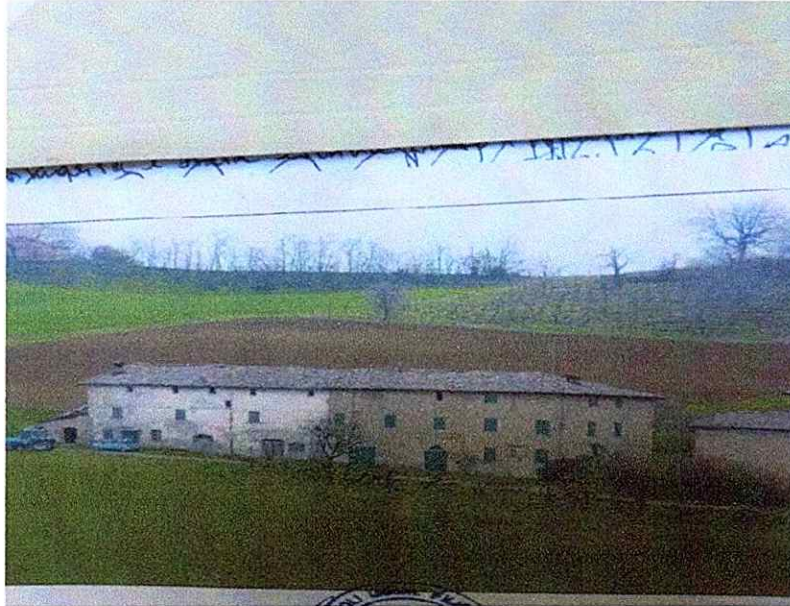
Conclusione: i beni immobili oggetto di pignoramento, corrispondono anche ai dati di identificazione catastali, che indicano e riportano la proprietà per l'intero su di essi delle persone esegutate

Formazione dei lotti

Trattandosi di un'antica casa padronale, si ritiene che i mappali 282 e 322, rappresentanti due terreni circostanti, siano terreni di servizio e godimento dell'abitazione. Le fotografie riproducono l'attuale stato dei luoghi. Per la



visione d'insieme si rimanda alle due precedenti fotografie scattate dal



Direttore dei Lavori a fine inverno di qualche anno fa, ove il mappale 322 è visibile nell'area collinare del pendio, dietro la casa padronale.

Pertanto diremo che tutti i beni immobili apparterranno ad un unico lotto, lotto n. 1, identificati:

- al foglio 17
- mapp. 6 sub 6 (casa padronale di vani 10);
- mapp. 282 e 322, terreni attigui di mq 288 e mq 1.085 rispettivamente, oltre al mapp. 283 ente urbano.

Stato di locazione

Non sussistono contratti di locazione in essere

L'abitazione è libera, con i resti di un cantiere da più anni non più attivo: la casa padronale è stata oggetto di radicale ristrutturazione interna a seguito di concessioni edilizie, interventi che non hanno avuto termine.

QUESITO N. 2: Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto

A. Casa padronale

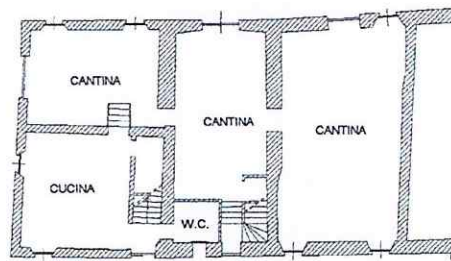
La scheda planimetrica, che si evidenzia a lato, fornisce la



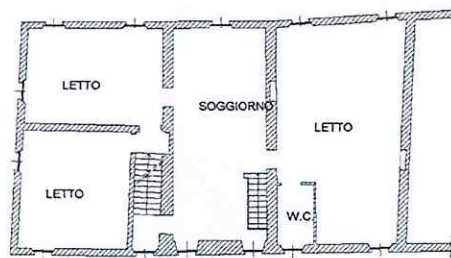
Data: 13/03/2024 - n. T100308 - Richiedente: FRNNRN87P22B819G

| | | |
|--|--|----------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Modena | Dichiarazione protocollo n. MO0050403del 04/03/2008 | |
| | Planimetria di u.i.u. in Comune di Castelvetro Di Modena | |
| | Via Cavalliera | civ. SNC |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: | |
| Sezione: | [REDACTED] | |
| Foglio: 17 | Iscritto all'albo: | |
| Particella: 6 | Geometri | |
| Subalterno: 6 | Prov. Modena | N. 2286 |

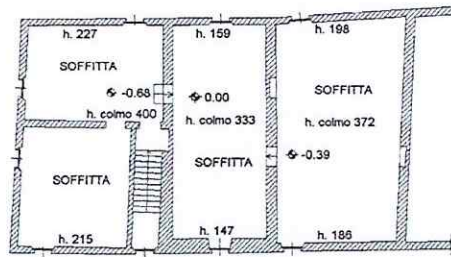
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA h. 270 cm



PIANTA PIANO PRIMO h. 270 cm



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 13/03/2024 - n. T100308 - Richiedente: FRNNRN87P22B819G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/03/2024 - Comune di CASTELVETRO DI MODENA(C287) - c. Foglio 17 - Particella 6 - Subalterno 6 - VIA CAVALLIERA n. SNC Piano T.1 - 2



disposizione dei vani presenti:

- . il piano terra, h 2,70 mt, è suddiviso in quattro vani e servizio igienico;
- . il piano primo h 2,70 è ripartito nel soggiorno e n. 3 camere da letto, una delle quali ha il servizio igienico;
- . il piano secondo sottotetto, presenta n. 4 soffitte di altezze rilevanti al colmo: 3,72 mt, 3,33 mt, 4,00 mt.

L'area di sedime del fabbricato misura (16,70 mt x 10,42 mt) = 174,014 mq, pertanto la superficie complessiva dei tre piani è pari a

$$S = 522 \text{ mq c.a.}$$

si tratta di una porzione di più ampio fabbricato, a pianta rettangolare, copertura a quattro falde inclinate, la cui edificazione è di epoca antica, all'incirca a metà del '800

Le murature esterne ed interne sono miste in laterizio e sasso internamente intonacate.

I solai sono realizzati in legno massello e tavelle di laterizio,







Mentre per la cantina principale al piano terreno (seminterrato) il solaio, pur esso realizzato in legno e laterizio, presenta una posa "a volte a botte"

Il manto di copertura è realizzato in coppi di laterizio

Al lato nord-ovest è presente una "Maestà" realizzata in muratura a parete
Questo immobile è parte costituente di più ampio fabbricato che rappresentava un antico insediamento rurale.

Esso è dotato di area cortiliva esclusiva su tre lati, con limitazioni sul fronte nord-ovest, per il già citato passaggio comune, ed al lato sud-ovest per l'adiacenza all'altra porzione del complesso rurale, di altra proprietà in pessime condizioni manutentive (parziale crollo del tetto)

Al presente il fabbricato appartenente alla procedura, si presenta "al



rustico", come le fotografie allegate rappresentano con le opere edili eseguite in forza di Permesso di costruire (Legge Regionale del 25/11/2002 n. 31), prot. n. 1704, pratica edilizia 25/2008 del 31.05.2009. Essendo trascorsi i quattro anni dall'obbligo della dichiarazione "fine lavori", che la Proprietà avrebbe dovuto inviare al Comune di Castelvetro, tale concessione deve intendersi decaduta. E' possibile il suo rinnovo

Descrizione analitica dei vani dell'abitazione

Le tavole di progetto prevedono per i vani le seguenti destinazioni ed i seguenti computi metrici:

al piano terreno:

- vano autorimessa h = 5,45 mt., sup. calpestabile: 45,80 mq
- vano ingresso h = 3,23 mt., sup. calpestabile: 28,47 mq
- servizio igienico h = 3,23 mt., sup. calpestabile: 4,22 mq
- cucina h = 3,53 mt., sup. calpestabile: 23,79 mq
- sala pranzo h = 2,85 mt., sup. calpestabile: 23,76 mq
- ripostiglio h = 2,85 mt., sup. calpestabile: 3,00 mq

al piano primo: accesso tramite due vani scala:

- vano letto n. 1 h = 2,97 mt, sup. calpestabile: 24,04 mq
- vano letto n. 2 h = 2,95 mt, sup. calpestabile: 23,66 mq
- vano letto n. 3
con angolo armadio h = 3,16 mt, sup. calpestabile: 45,37 mq
con servizio igienico h = 3,16 mt sup. calpestabile 7,09 mq
- vano bagno h = 3,65 mt, sup. calpestabile 16,42 mq
- disimpegno h = 3,65 mt, sup. calpestabile: 20,63 mq
- totale sup. calpestabile



piano terra + piano primo: 266,25 mq

A tale superficie calpestabile bisognerà aggiungere le due rampe di scale di collegamento per c.a. 25 mq

al piano secondo sottotetto: vano scala di accesso

disimpegno H = 3,88 mt sup 4,45 mq

soffitto n. 1: Hmax = 5,88 mt

Hmin. = 2,12 mt

Sup. 19,86 mq

soffitto n. 2: Hmax = 3,88 mt

Hmin. = 2,12 mt

Sup. 24,08 mq

lavanderia: Hmax = 2,42 mt

Hmin. = 1,33 mt

Sup. 10,78 mq

soffitto n. 3: Hmax = 3,18 mt

Hmin. = 2,44 mt

Sup. 14,48 mq

stenditoio: Hmax = 2,44 mt

Hmin. = 1,28 mt

Sup. 13,73 mq

soffitto n. 4: Hmax = 3,92 mt

Hmin. = 1,77 mt

/ 1,82 mt

Sup. 54,87 mq

Totale superficie

Sottotetto 142,23 mq

cui si aggiungono le scale di accesso di 10 mq c.a.

A ciò si aggiunga che le aree cortilive di servizio e di utilizzo dell'abitazione



sono:

- il mappale 281 – ente urbano di are 4,00,98 ovvero di 498 mq
- 282 – frutteto di mq 288
- 322 – frutteto di mq 1.085

Tutti e tre i mappali sono stati abbandonati da anni, ed ora sono presenti cespugli a basso fusto ed infestanti, come le fotografie mostrano.

QUESITO N. 2: Regime Urbanistico Edilizio

La visione dei documenti amministrativi attinenti il fabbricato oggetto di pignoramento ha fornito i seguenti elementi:

1. alle persone eseguite è stato rilasciato il

“Permesso di costruire, prot. n. 1704, prot. ed. 25/2008, in data 31 gennaio 2009, per i lavori quali risultano dalla domanda degli elaborati propri, più specificatamente:

- . stato attuale – Piante, Prospetti e Sezioni Prot. 6320 del 24.04.2008;
- . stato di progetto – Piante, Prospetto e Sezione prot. 16057 del 24.10.2008;
- . planimetrie Prot. 16057 del 24.10.2008;

alle seguenti condizioni:

“a condizione che vengano eliminati i bancali nei finestrini al sottotetto ed il cancello di ingresso sia realizzato con disegno semplice, adeguato alla semplicità dell'edificio, eliminando la curvatura

La recinzione sul fronte strada venga realizzata con rete metallica e pali metallici tondi”.



- in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro di Modena (MO) foglio 17, mapp. 6 sub 6 via Cavalliera, P.T-1-2, cat. A/3 cl. 1, vani 10, rendita euro 397,67"

Si noti che al punto A) vi è il conferimento di un appezzamento agricolo della superficie di mq 62,65 via Cavalliera contraddistinto dai mapp. 9-10-11-12-13-14-15 e 48, da cui la particella 282, oggetto di pignoramento, perviene per frazionamento e così i mappali 322 e 283 appartenenti alla procedura esecutiva, come riportato nei certificati catastali.

Si allega alla presente perizia l'Atto.

Il secondo titolo di provenienza è un Atto a ministero Dott. Ferrari Amorotti Cesare Notaio in Modena del 15/06/2001 rep. 89494 trascritto il 20/06/2001 ai nn. 16157/10.855 da potere [redacted] nato a [redacted] il [redacted], a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 15/100 di Piena Proprietà, in virtù di atto tra vivi (compravendita).

Il terzo titolo è un Atto a ministero Dott. Sguera Ruggero notaio in Lama Mocogno (MO), atto tra vivi - assegnazione a socio per scioglimento società, del 29/05/1997 rep. n. 12.067/1403, trascritto il 16/06/1997 di n. 12707/8451 da potere [redacted] ai signori [redacted] nato il [redacted] a [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted], [redacted] nata il [redacted] a [redacted], [redacted] nato il [redacted] a [redacted].



Iscrizioni pregiudizievoli aventi per oggetto gli immobili nel ventennio

1. Iscrizione del 28/03/2008 (ipoteca volontaria) a garanzia di mutuo, con Atto Dott. Francesco Striano, Notaio in Soliera, del 12/03/2008 rep. n. 16.185/7467 a favore di [REDACTED], per importo capitale € 280.000,00
2. Iscrizione del 28/08/2009 n. 30501/5784 (ipoteca volontaria) a garanzia di mutuo fondiario, con atto a ministero Dott. Mauro Smeraldi, Notaio in Vignola (MO), del 26/08/2009 rep. n. 98926/37456 a favore di [REDACTED], per importo capitale di € 180.000,00
3. Trascrizione nascente da Verbale di Pignoramento, notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 02/05/2023 rep. n. 1713 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]

Stima dei beni immobili appartenenti al lotto unico

Il principale bene in oggetto è costituito da una porzione indipendente in un più ampio caseggiato rurale di antica costruzione posizionato in zona collinare, immediatamente prospiciente il centro abitato di Solignano da cui dista meno di 1 km.

I pregi di questo bene risultano essere:

- la posizione panoramica;



- l'area cortiliva di pertinenza;
- la robusta struttura costruttiva oggetto di recenti interventi che l'hanno lasciata "al rustico";
- la vicinanza a Castelvetro, a Castelnuovo Rangone, a Maranello e a Vignola, all'area industriale delle ceramiche ed all'area agroalimentare intensamente presente in Castelnuovo Rangone;
- la vicinanza a prestigiose ville sorte per la pregevole posizione panoramica e la vicinanza ai luoghi di lavoro.

I difetti sono elencabili in:

- l'adiacenza all'altra parte di fabbricato fatiscente, che l'eventuale



acquirente dovrà farsi carico di acquistare e ripristinare a beneficio del bene acquistato all'asta

- la consistenza economica rappresentata dalle opere edili che dovranno essere messe in atto per rendere abitabile la residenza.

Pertanto la valutazione dovrà risentire degli aspetti elencati: essa sarà a corpo e non a misura anche se sono indicati orientativamente i computi metrici sopra riportati.

Non essendovi riferimenti di vendite recenti di beni simili e così condizionati, il perito estimatore rilevate alcune indicazioni dall'Ufficio Tecnico del Comune di appartenenza, in merito al buon grado di appetibilità degli immobili presenti nella zona, confermato dai funzionari dell'Istituto Vendite Giudiziarie, soppesati gli aspetti negativi che gravano sul bene, ritiene di poter proporre una stima cautelativa nei seguenti termini: facendo riferimento al piano terra e al piano primo, si indica una stima al mq di € 350,00/mq, mentre per il piano sottotetto € 250,00/mq

Stima del fabbricato

$$\text{mq } 348 \times \text{€ } 350,00/\text{mq} = \text{€ } 121.800,00$$

piano terra
+
piano primo

$$\text{mq } 174 \times \text{€ } 250,00/\text{mq} = \text{€ } 43.500,00$$

piano sottotetto

Stima fabbricato:

$$V = \text{€ } \underline{165.300,00}$$



introducendo il coefficiente di differenziazione $K = 0,85$ m segue che il valore complessivo scende a

$$V_c = K \cdot V = \underline{140.505,00 \text{ €}}$$

Riduzioni praticate per assenza di garanzia per vizi del bene:

- oneri di regolarizzazione urbanistica : 0%
- vizi e difetti delle opere edili eseguite : -5%
- spese condominiali insolute : 0%
- stato di possesso : 0%

Valore finale del fabbricato:

$$V_f = V_c (100\% - 5\%) = 0,95 \times 140.505,00 \text{ €} = \underline{\text{€ } 133.479,75}$$

Stima dei terreni

$$V_c = \text{mq } 1871 \times 4,00 \text{ €/mq} = 7.484,00 \text{ €/mq}$$

mapp. 282+283+322

$K = 0,85$ coeff. di differenziazione

$$V_f = 0,85 \cdot V_c = 6.361,40 \text{ €}$$

Totale stima lotto unico: € 139.841,15

e per arrotondamento

€ 140.000,00

(diconsi euro centoquarantamila/zerozero)



Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto

Con osservanza

il C.T.U.

Ing. Efrem Fornero

Modena, 21 luglio 2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
Sezione III – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
PROC.TO R.G.E. N. 105/2023

**Integrazione della perizia estimativa attinente la procedura
esecutiva in epigrafe, come disposto dal Giudice
dell'Esecuzione Dr.ssa Roberta Vaccaro nel corso dell'udienza
del 23.10.2024**

Nel corso di tale udienza il Giudice rilevava l'esigenza di regolarizzare catastalmente il mappale 283 ai fini della voltura, con spesa a carico dell'aggiudicatario.

Infatti la Dr.ssa Caterina Siano, Notaio in Modena, in qualità di pro-Delegato "A", facendo riferimento nelle sue "Precisazioni" al mapp. 283 del foglio 17 quale "ente urbano" derivante dall'originario mapp. 7 del foglio 17 accatasto come fabbricato rurale, asseriva:

"... l'ente urbano si caratterizza per ciò che risulta in Catasto Terreni, dopo il "passaggio" al Catasto Fabbricati; pertanto detta area (mappale 283), dovrebbe essere o autonomamente al Catasto Fabbricati, come area urbana intestata, oppure come area cortiliva esclusiva annessa (o graffata) al sub 6 e correttamente intestata, non potendo allo stato essere correttamente volturata"

Lo scrivente perito estimatore, lette le precisazioni del Notaio Dr.ssa Caterina Siano, ritiene sia opportuno che l'area contraddistinta dal mapp. 283 debba essere correttamente intestata come area cortiliva esclusiva



annessa o graffata al sub 6. Quest'ultimo infatti rappresenta il fabbricato, che è contornato sui tre lati esterni appunto dal mapp. 283.

Il costo dell'intervento ovvero della preparazione della necessaria documentazione da presentarsi all'Ufficio Catastale preposto, è dell'ordine di € 1.000,00 + accessori di legge.

Il tempo necessario per preparare gli incartamenti ed ottenere l'approvazione dall'Ufficio è di 30 giorni circa.

Tanto era dovuto alla disposizione del Giudice Delegato, Dr.ssa Roberta Vaccaro.

Con osservanza

il Perito Estimatore

Ing. Efrem Fornero

Modena, 04 novembre 2024

