

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°103/2024

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO N°1 SAN POSSIDONIO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE e TERRENI

Le proprietà pignorate sono un fabbricato agricolo di cui una porzione a uso abitazione, piano T-Primo cat.A/4 e restante parte ad uso deposito piano terra e primo a doppio volume cat. F/2 collabente; tutto il fabbricato è crollato e circondato da terreni a seminativo irrigui, posti in Comune di San Possidonio (Mo), internati alla via Matteotti n°245: in particolare per il fabbricato il piano Terra, il sub. 04 erano i depositi per l'attività agricola, il sub 03 abitativo è composto da ingresso diretto su cucina-pranzo, bagno e cantina, tramite scala interna si accedeva (prima del crollo) al piano primo con n°2 camere da letto; il piano primo lato produttivo era adibito a deposito. Il fabbricato pignorato si presenta adesso quasi tutto crollato e non accessibile.

LOTTO N°2 PAVULLO nel FRIGNANO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE e TERRENI

Appezamenti di terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati posti in Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), frazione di Castagneto, distribuiti in n°6 Fogli e circa 56 mappali Catasto Terreni, tra le vie Strada Vicinale, Strada Vicinale delle Borre, Rio Castagneto, Rio delle Lamuzze, a varie



destinazioni successivamente descritte,

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

LOTTO N°1 COMUNE SAN POSSIDONIO:

Terreni confinano con altri terreni, ragioni Gemelli, Benatti, Bellini, Dugale Smirra, salvo altri.

LOTTO N°2 COMUNE DI PAVULLO nel Frignano:

Terreni confinano con altri terreni ragioni varie.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO N°1 – COMUNE SAN POSSIDONIO

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l’Agenzia del Territorio del Comune di San Possidonio (I128) :

– Catasto fabbricati -fondo rustico, posto in località Forcello, internato alla Via Matteotti n. 245, in un unico corpo, allibrato in Catasto di detto Comune al foglio 17, con il mappale:

117 sub. 3 - Via Matteotti - P.T-1 - Cat. A/4 - Cl. 1 - vani 3,5 - Sup. Cat.

Totale mq. 69 - Totale escluse aree scoperte mq. 60 - R.C. euro 86,76;

117 sub. 4 - Via Matteotti - P.T-1 - UNITA' COLLABENTI.

Superficie particella 117 m²310,00 – totale intestati n°1.

- Catasto Terreni - foglio 17, con i mappali:

118 - ha. 00.67.20 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 69,24 - R.A. euro 72,88;

128 - ha. 00.43.08 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 44,39 - R.A. euro 46,72;

129 - ha. 01.63.46 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 168,41 - R.A. euro 177,28;

totali **ha.02.73.74** - R.D. euro 282,04 - R.A. euro 296,88.

127 - **ha. 01.20.24** - SEMINATIVO - R.D. euro 120,80 - R.A. euro 130,41.

TOTALE LOTTO N°1 ha= 03.93.98 seminativo irriguo + Fondo rustico



Totale Intestati n°1.

LOTTO N°2 COMUNE PAVULLO nel FRIGNANO

I beni, oggetto della richiesta di valutazione, sono censiti presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Pavullo nel Frignano (G393) :

-Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano come segue:

foglio 45, con i mappali:

42 - PORZ. AA - ha. 00.02.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 0,51 - R.A.

euro 0,52;

42 - PORZ. AB - ha. 00.00.50 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 0,04 - R.A.

euro 0,01;

32 - ha. 02.08.00 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 15,04 - R.A. euro 4,30;

45 - ha. 00.36.58 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 2,64 - R.A. euro 0,76;

Parziali foglio 45 ha=02.47.08

foglio 73, con i mappali:

293 - ha. 00.01.95 - SEMINATIVO - R.D. euro 0,85 - R.A. euro 0,70;

296 - ha. 00.24.06 - PASCOLO - R.D. euro 1,12 - R.A. euro 0,62;

297 - ha. 00.15.60 - PASCOLO - R.D. euro 0,73 - R.A. euro 0,40;

317 - ha. 00.93.67 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 6,77 - R.A. euro 1,94;

327 - ha. 00.16.65 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 1,20 - R.A. euro 0,34;

358 - ha. 00.02.90 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 0,73 - R.A. euro 0,75;

319 - ha. 01.39.74 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 10,10 - R.A. euro 2,89;

Parziali foglio 73 ha = 02.94.57

foglio 90, con i mappali:

11 - ha. 04.40.19 - PASCOLO - R.D. euro 20,46 - R.A. euro 11,37;

37 - ha. 00.08.75 - SEMINATIVO - R.D. euro 2,21 - R.A. euro 2,26;

39 - ha. 00.76.10 - CAST FRUTTO - R.D. euro 5,90 - R.A. euro 1,57;



40 - ha. 00.54.88 - SEMINATIVO - R.D. euro 23,81 - R.A. euro 19,84;
41 - ha. 00.56.90 - SEMINATIVO - R.D. euro 24,68 - R.A. euro 20,57;
42 - ha. 00.24.30 - CAST FRUTTO - R.D. euro 1,88 - R.A. euro 0,50;
4 - ha. 00.19.34 - CAST FRUTTO - R.D. euro 1,50 - R.A. euro 0,40;
5 - ha. 01.82.16 - SEMINATIVO - R.D. euro 46,10 - R.A. euro 47,04;
6 - PORZ. AA - ha. 00.05.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 2,81 - R.A. euro 2,32;
6 - PORZ. AB - ha. 00.18.01 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 1,30 - R.A. euro 0,37;
7 - ha. 00.30.97 - SEMINATIVO - R.D. euro 17,43 - R.A. euro 14,40;
8 - ha. 00.74.68 - SEMINATIVO - R.D. euro 18,90 - R.A. euro 19,28;
9 - ha. 00.22.71 - PRATO - R.D. euro 5,75 - R.A. euro 2,35;
17 - ha. 01.72.82 - PASCOLO - R.D. euro 8,03 - R.A. euro 4,46;
59 - ha. 01.05.00 - PASCOLO - R.D. euro 4,88 - R.A. euro 2,71;
Parziali foglio 90 ha = 12.91.81

Foglio 58, con i mappali:

58 - ha. 00.71.81 - SEMINATIVO - R.D. euro 18,17 - R.A. euro 18,54;
193 - ha. 01.50.18 - CAST FRUTTO - R.D. euro 11,63 - R.A. euro 3,10;
197 - ha. 00.28.70 - CAST FRUTTO - R.D. euro 2,22 - R.A. euro 0,59;
221 - ha. 02.84.00 - CAST FRUTTO - R.D. euro 22,00 - R.A. euro 5,87;
Parziali foglio 58 ha =05.34.69

foglio 59, con i mappali:

9 - ha. 01.39.94 - PASCOLO - R.D. euro 6,50 - R.A. euro 3,61;
12 - PORZ. A - ha. 19.25.37 - INCOLT PROD - R.D. euro 9,94 R.A. euro 9,94;
12 - PORZ. B - ha. 04.66.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 202,16 R.A. euro



168,47;

13 - ha. 00.65.34 - INCOLT PROD - R.D. euro 0,67 - R.A. euro 0,34;

14 - ha. 00.28.11 - INCOLT PROD - R.D. euro 0,29 - R.A. euro 0,15;

21 - ha. 00.94.55 - SEMINATIVO - R.D. euro 41,02 - R.A. euro 34,18;

41 - ha. 00.33.02 - SEMINATIVO - R.D. euro 14,32 - R.A. euro 11,94;

42 - ha. 06.22.92 - SEMINATIVO - R.D. euro 157,64 - R.A. euro 160,86;

43 - ha. 01.14.72 - SEMINATIVO - R.D. euro 49,77 - R.A. euro 41,47;

49 - ha. 00.43.25 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 19,88 - R.A. euro 15,64;

62 - ha. 01.69.73 - SEMINATIVO - R.D. euro 73,63 - R.A. euro 61,36;

141 - ha. 00.04.20 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 1,93 - R.A. euro 1,52;

142 - ha. 00.22.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 9,54 - R.A. euro 7,95;

143 - ha. 00.01.53 - SEMINATIVO - R.D. euro 0,66 - R.A. euro 0,55;

183 - ha. 00.78.68 - SEMINATIVO - R.D. euro 34,13 R.A. euro 28,44

(attualmente identificato come mappale 245 ha. 00.75.52 - SEMINATIVO -
R.D. euro 32,76 R.A. euro 27,30);

186 - ha. 02.16.07 - SEMINATIVO - R.D. euro 54,68 - R.A. euro 55,80;

188 - ha.06.39.24 - SEMINATIVO - R.D. euro 277,32 - R.A. euro 231,10;

Parziali foglio 59 ha =46.64.67

foglio 74, con i mappali:

43 - ha. 00.25.94 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 1,88 - R.A. euro 0,54;

84 - ha. 00.98.59 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 7,13 - R.A. euro 2,04;

105 - ha. 00.19.50 - SEMINATIVO - R.D. euro 4,93 - R.A. euro 5,04;

106 - ha. 00.94.67 - SEMINATIVO - R.D. euro 41,07 - R.A. euro 34,23;

107 - ha. 01.27.20 - SEMINATIVO - R.D. euro 32,19 - R.A. euro 32,85;

115 - ha. 00.48.56 - INCOLT PROD - R.D. euro 0,25 - R.A. euro 0,25;

116 - PORZ. AA - - ha. 00.12.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 3,10 - R.A.



euro 3,10;

116 - PORZ. AB - ha. 00.84.57 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 8,74 - R.A.

euro 2,62;

122 - ha. 00.69.91 - SEMINATIVO - R.D. euro 17,69 - R.A. euro 18,05;

Parziali foglio 74 ha = 05.80.94

TOTALI TERRENI ha. 76.13.76 - R.D. euro 1.350,45 - R.A. euro 1.122,81. Totale intestati n°1.

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

LOTTO N°1: COMPRAVENDITA trascritta ai nn. 40882/26126 in data 20 dicembre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vincenzi Paolo di Carpi (MO) del 26 novembre 2004, numero di repertorio 229389/19732; per il terreno particella 127, CONFERIMENTO IN SOCIETA', trascritta ai nn. 4679/2875 in data 15 febbraio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vincenzi Paolo di Carpi (MO) del 26 gennaio 2005, numero di repertorio 230998/20196;

LOTTO N°2 : COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 28302/19088 in data 23 novembre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vincenzi Paolo di Carpi (MO) del 28 ottobre 2016, numero di repertorio 276751/44407;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile Lotto n°1 risulta non essere occupato dalla proprietà in quanto crollato ed inagibile.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato rurale nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967; non essendo ancora stato possibile accedere agli atti presso Uff. Tecnico Comune di San Possidonio, si desumono i dati



dal rogito d'acquisto del fabbricato e terreni (Lotto n°1a) da cui risultano le seguenti pratiche edilizie (riservandoci successive integrazioni dopo accesso agli atti:

- Concessione in sanatoria del 28/02/1994 prot.n°3895/86 (vedi All.C pag.46)
- Autorizzazione di abitabilità in data 28/02/1994 pratica n°520
- Ordinanza di sgombero del 25/10/2012 post eventi sismici.
- A seguito gli eventi sismici del 2012, richiesta di una Istanza M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) N°080360380000735582015 – per “Progetto di riparazione danni-Miglioramento sismico e ricostruzione edificio danneggiato dal sisma” - Istanza rifiutata il 06/02/2016
- Nuova domanda di Istanza M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) n°080360380000028912016 – Istanza rifiutata.

Dal rogito d'acquisto dei terreni, agli Atti, posti in Comune di Pavullo nel Frignano, si estrae il Certificato di Destinazione urbanistica anno 2016 dei terreni indicati al Lotto N°2.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica MUDE (tav.n°RA-03 “Rilievo stato attuale”) della porzione di fabbricato sub 03 in oggetto e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato, per quanto visibile dopo il crollo interno della struttura , non presenta più la copertura né le scale che servivano per accedere al piano primo; per il sub 4 era già classificato collabente e tutt'ora internamente demolito.

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico; per il Lotto n°1



nel rogito d'acquisto del 26/11/2004 viene riportata una servitù passiva di acquedotto a favore del Demanio dello Stato trascritta a Modena il 15/04/1983 al n°4489 reg.part., nonché vincolo di inedificabilità parziale a favore del Comune di San Possidonio trascritto a Modena il 29/03/1983 al n°3821 reg.part.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO N°1- COMUNE DI SAN POSSIDONIO

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, sono :

- Unità Imm.P.117 (sub 03) : P.T. sup. lorda m² 26,40 + P.1° sup. lorda m²28,10= tot. m² 54,50
- Unità Imm. P117 (sub 04) produttiva F2 : P.T. sup. lorda m²68,40 + P.1° sup. lorda m² 68,00 = tot. sup.m² 136,40

TOTALE Particella n°117 : sup. lorda m² 190,90 arrot. m² 191 ; sup. particella m² 310 di cui m² 215 corte esclusiva e m²95 fabbricato.

TERRENI: Seminativo irrigui part. 118-127-128-129 tot. ha=03.93.98

LOTTO N°2 –COMUNE DI PAVULLO nel Frignano:

TERRENI: per un totale di ha= 76.13.76 così suddivisi:

- **SEMINATIVO** (somma n°26 particelle) **totale ha= 32.70.84**
- **SEMINATIVO ARBORATO** (somma n°3 part.) **tot.ha= 00.50.35**
- **BOSCO CEDUO** (somma di n°10 particelle) **totale ha= 07.22.25**
- **PASCOLO** (somma di n°6 particelle) **totale ha= 08.97.61**



- **CASTAGNETO FRUTTO** (somma n°6 part.) totale ha= **05.82.62**
- **INCOLTO PRODUTTIVO** (somma di n° 4 part.) totale ha= **20.67.38**
- **PRATO** totale ha= **00.22.71**

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI

LOTTO 01 SAN POSSIDONIO–PREZZO BASE D’ASTA

Il prezzo base d’asta della proprietà dei beni è stimato adottando il criterio di stima diretto per comparazione, risulta di complessivi (per arrotondamento)= **€135.000,00**

(diconsi centotrentacinquemilaeuro/00)

LOTTO 02 PAVULLO nel FRIGNANO–PREZZO BASE D’ASTA

Il prezzo base d’asta della proprietà del bene è stimato a misura ed adottando il criterio di stima diretto per comparazione, risulta di complessivi € (per arrotondamento) = **€ 263.000,00** (diconsi duecentosessantatremilaeuro/00)

Con osservanza,

Modena, 25/02/2025

Il C.T.U.

Ing. Roberto Ferrari

