

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 120/2023

Promosso da:
AMCO s.p.a.
(avv. Giulio Gaiani)

N. 120/2023

R.G. ESEC.

ALLEGATO "A"

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio oggetto della perizia si trova nel comune di Ravarino (Mo), in via Vandini, appena fuori dal centro abitato della frazione di Rami.

Si tratta di un insieme di manufatti edilizi a destinazione rurale e produttiva oltre all'abitazione dei conduttori e di una vasta area di pertinenza comune in parte pavimentata ed in parte a a verde.

LOTTO I)

Fabbricato colonico con area di pertinenza verde ad uso residenziale, composto da due abitazioni, una al piano terra ed una al piano primo oltre a vano scala comune ed accessori quali cantina e autorimessa al piano terra, sito in via Vandini 461 nel comune di Ravarino (Mo)

Si tratta di un edificio con struttura in muratura e facciate intonacate e tinteggiate, costruito all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso ed ampliato, con ogni probabilità, negli anni novanta del secolo scorso (non è stato possibile rintracciare il titolo abilitativo)

Ad entrambe le residenze si accede dall'area di pertinenza comune agli altri fabbricati che compongono il fondo rustico casamentivo:

al piano terra si entra dapprima in un locale ingresso che disimpegna da un lato una cucina abitabile e dall'altro un soggiorno-pranzo: l'abitazione al piano terra è completata da bagno con antibagno e due camere da letto.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno, rivestite in



materiale ceramico, le pavimentazioni presentano marmette risalenti all'epoca di costruzione e gres, le porte interne in legno, le finestre in alluminio.

Sempre al piano terra si trovano il garage, adattato a studio e la cantina, adattata a cucina oltre al vano scala comune che conduce all'unità immobiliare al piano superiore.

Al piano primo si entra dapprima nel soggiorno e successivamente un disimpegno arredato distribuisce gli ambienti della zona giorno, una cucina pranzo abitabile da cui si accede ad un ampio terrazzo e un ripostiglio e della zona notte, ossia un bagno e due camere da letto.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno, rivestite in materiale ceramico, le pavimentazioni presentano marmette risalenti all'epoca di costruzione e gres, le porte interne in legno, le finestre in legno.

Una sola caldaia collocata in cucina ed un unico contatore dell'energia elettrica servono entrambe le abitazioni ; nel complesso lo stato di manutenzione è buono.

LOTTO 2)

All'area di pertinenza comune ai fabbricati del compendio, Cantina, Deposito attrezzi agricoli e Acetaia con progetto di foresteria si accede direttamente dalla via Vandini 461 nel comune di Ravarino (Mo)

L'acetaia è un edificio rurale con struttura principale in muratura, facciate intonacate e oscuri in legno, che a seguito del terremoto del 2012 è stato interessato da un intervento di miglioramento sismico e parziale ristrutturazione di cui essendo il piano primo allo "stato grezzo" (mancano intonaci, impianti e finiture in genere) si possono vedere i cordoli in cemento armato e la struttura in legno della copertura.

Al piano terra vi sono depositi ed un magazzino a doppia altezza con pilastri in muratura mentre al piano primo, collegato da una scala non terminata, si trovano locali organizzati per una futura foresteria, lasciati allo stato grezzo, ossia con pareti non intonacate e tinteggiate, e con nessuna traccia di impianti e finiture.

La Cantina Vinicola è un manufatto industriale prefabbricato con struttura verticale, orizzontale e copertura in cemento armato e tamponamenti



tinteggiati costruito, previa demolizione di altri fabbricati esistenti, a partire dal 2008, data del primo titolo abilitativo.

Al piano terra, oltre alla zona produttiva con pavimentazione in cemento battuto, che occupa gran parte dello spazio edificato, si trovano una sala espositiva di rappresentanza e un ufficio, oltre ai servizi igienici. Una scala in ferro porta ad un soppalco ad uso ripostiglio prodotti enologici e laboratorio enologico.

A causa di movimenti del manto di copertura si rilevano infiltrazioni di acqua piovana che danno luogo a tracce di umidità e di muffa sulla copertura stessa e sulle pareti.

Completa il fabbricato Cantina un'ampia tettoia, anch'essa prefabbricata, destinata al ricovero e alla movimentazione dei mezzi agricoli.

A ridosso della cantina si trova il Deposito degli attrezzi agricoli, costruzione ad un piano in blocchi di laterizio non intonacati

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO I)

N.C.E.U. Comune di RAVARINO (MO)

Foglio 27

Abitazioni di tipo civile

particella **193** – subalterno **4** – categoria A/2 – classe I – vani 5
sup. mq 91 - p. T - rendita 309,87 – via Vandini 9

Autorimesse

particella **193** – subalterno **5** – categoria C/6 – classe 7 - cons. mq 53
sup. mq 60 - p. T - rendita 82,12 – via Vandini 9

Abitazioni di tipo civile

particella **193** – subalterno **6** – categoria A/2 – classe I – vani 5
sup. mq 121 - p. I - rendita 309,87 – via Vandini 9



Vano scale comune ai sub. 4-5-6 della particella 193

particella **193** – subalterno **3** – BCNC

Corte comune a tutti i sub. della particella 193

particella **193** – subalterno **2** – BCNC

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è verificata. Il fabbricato è identificato al numero civico 46 l.

LOTTO 2)

N.C.E.U. Comune di RAVARINO (MO)

Foglio 27

Opifici

particella **193** – subalterno **7** – categoria D/I

p. T I - rendita 6.970,00 – via Vandini 9

Magazzini e locali di deposito

particella **193** – subalterno **8** – categoria C/2 – classe 10 – cons. mq 324

sup. mq 362 - p. T - rendita 401,60 – via Vandini 9

particella **193** – subalterno **12** – categoria C/2 – classe 5 – cons. mq 95

sup. mq 146 - p. T - rendita 49,06 – via Vandini 46 l

particella **193** – subalterno **13** – categoria C/2 – classe 5 – cons. mq 160

sup. mq 179 - p. T I - rendita 82,63 – via Vandini 46 l

Corte comune a tutti i sub. della particella 193

particella **193** – subalterno **2** – BCNC



PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giulia Barbagallo nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

l) A per i diritti pari a 1/3 di proprietà, per i diritti pari a 1/3 di proprietà, per i diritti pari a 1/3 di proprietà gli immobili :

NCEU - Foglio 1 - Particella 166 Subalterno 2, Particella 166 Subalterno 3, Particella 181, Particella 182

NCEU - Foglio 7 - Particella 32, Particella 7

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8,

Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13,

NCT - Foglio 1 - Particella 113, Particella 114, Particella 106, Particella 107, Particella 20, Particella 39, Particella 118

sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Modena del 12 luglio 2018 repertorio n. 1576/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 11 novembre 2019 al numero di registro generale 32831 e numero di registro particolare 22456 da per i diritti pari a 1/1 di proprietà e deceduto in data 7 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva:

- atto pubblico amministrativo di accettazione di eredità con beneficio di inventario della Cancelleria Tribunale Di Modena del 31 ottobre 2017 repertorio n. 4103/2017 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di

Modena in data 22 febbraio 2023 al numero di registro generale 4825 e numero di registro particolare 3472 a favore di

..... per i diritti pari a 2/4 di proprietà degli immobili

NCEU - foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2, Particella 193 Subalterno 3, Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193



Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13

e per i diritti pari a 2/4 di proprietà e deceduto in data 1 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Modena in data 8 febbraio 2018 al numero di registro generale 3586 e numero di registro particolare 2418 atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Notaio Nicolini Antonio del 4 marzo 2021 repertorio n. 30297/14077 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 22

febbraio 2023 al numero di registro generale 4826 e numero di registro particolare 3473 a favore di

..... per i diritti pari a 1/4 di proprietà degli immobili

NCEU - foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2, Particella 193 Subalterno 3, Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193

Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13

e contro per i diritti pari a 1/4 di proprietà e deceduto in data 1 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Modena in data 26 marzo 2021 al numero di registro generale 8869 e numero di registro particolare 6451 atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Notaio Nicolini Antonio del 27 settembre 2019 repertorio n.

28472/12919 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in

data 22 febbraio 2023 al numero di registro generale 4827 e numero di registro particolare 3474

a favore di per i diritti pari a 1/4 di proprietà degli immobili



NCEU - foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2, Particella 193 Subalterno 3, Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13
e contro per i diritti pari a 1/4 di proprietà e deceduto in data 1 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

2) A per i diritti pari a 1/1 di proprietà gli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura sono pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Gregni del 18 maggio 1959 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 12 giugno 1959 al numero di registro particolare 40082 a favore di per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

INDAGINE AMMINISTRATIVA e SOPRALLUOGO

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Ravarino (MO) risulta che gli immobili oggetto della perizia sono il frutto di un'attività costruttiva complessa iniziata negli anni sessanta del secolo scorso di cui si è rintracciata la seguente documentazione, in sintesi:

- Licenza di Costruzione n.60 del 1960 (casa colonica e porcilaia)
- Licenza di Costruzione n.44 del 1969 (ampliamento porcilaia)
- Licenza di Costruzione n.59 del 1970 (costruzione porcilaia)
- Licenza di Costruzione n.54 del 1970 (fabbricato attrezzi)
- Licenza di Costruzione n.22 del 1972 (ampliamento edifici esistenti)
- Licenza di Costruzione n.4 del 1975 (deposito mezzi agricoli)
- Concessione Edilizia n.31/1983 (ricovero attrezzi agricoli)
- Condonò Edilizio n.830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/
841/842/843/844/845 legge 47/1985 del 09.06.1998



- Permesso di Costruire e Variante in corso d'opera n.107/2008 del 30.12.2008 (demolizione magazzini, depositi, servizi, porcilaie e costruzione di cantina vinicola)
- DIA 26/2010 del 29.04.2010 in Variante al PdC (sospesa)
- Scia n.121/ 2012 (fabbricato acetaia)
- Mude pratica n. 131/2013 (fabbricato acetaia)
- Ordinanza 869 del 14.04.2016 (Revoca parziale inagibilità per il piano terra del fabbricato acetaia)

La planimetria catastale del Fabbricato residenziale (Lotto 1 sub.3-4-5-6) corrisponde ad una richiesta di pre parere, con risposta negativa, dell'anno 1987 (n.125/87 del 13.10.1987) e allo stato legittimato dei luoghi rappresentato nel PdC del 2008 ma non è stato rintracciato un atto abilitativo intermedio alle due date.

Allo stesso tempo non si sono rintracciate la fine lavori e la richiesta di agibilità relative alla Cantina vinicola (Lotto 2 sub.7) e l'agibilità relativa al piano primo del fabbricato Acetaia (Lotto 2 sub.12-13)

Per quanto descritto sopra si auspica la presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria allo scopo di regolarizzare i fabbricati sia dal punto di vista Urbanistico-Edilizio che Catastale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Contratto di Affittanza Agraria (ex art.45 legge n.203/1982)

del fondo rustico casamentivo della superficie di ettari 7.21.45 della durata di 8 (otto) annate agrarie con inizio dall'11.11.2021 e termine al 10.11.2029 con possibilità di rinnovo di ulteriori 8 (otto) annate, registrato in data 09.12.2021 al n.019239-serie 3T e codice identificativo TGU2IT019239000WE

tra



-

-

-

-

e

-

N.C.T

fg. 26 mappali 385 - 388 -389

fg 27 mappali 211 - 798

N.C.E.U.

fg. 27 mappali 799 - 193 sub.4 - 193 sub.5 - 193 sub.6 - 193 sub.7 - 193 sub.8

- 193 sub.12 - 193 sub.13

STIMA DEL BENE

LOTTO 1)

Il valore del bene si quantifica in complessivi euro **164.250,00**

(euro centosessantaquattromiladuecentocinquanta/00)

LOTTO 2)

Il valore del bene si quantifica in complessivi euro **486.165,00**

(euro quattrocentoottantaseimilacentosessantacinque/00)

Con Osservanza

Modena, 09.10.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto

