

ANNA LAURA BONAFINI
NOTAIO
largo Posta n. 31/B
41038 San Felice sul Panaro (MO)
Tel. 0535.066147 - Tel. 059.216861

**CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA
ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE
CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

relativa alla *PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SENTENZA* n. *116/2025*, promossa presso il Tribunale Ordinario di *Modena* – Sezione Procedure Concorsuali, contro il Gruppo d'Imprese:



===

Io sottoscritta Dott.ssa **ANNA LAURA BONAFINI**, Notaio in San Felice sul Panaro, iscritta al Collegio Notarile di Modena, riscontrate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite sui repertori e sulle note esibite dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Modena**, in corrispondenza alla descrizione e ai dati catastali dei seguenti beni immobili risultante dalle note di trascrizione e dalle planimetrie,

CERTIFICO QUANTO SEGUE:

(I) IMMOBILI di proprietà della società

in liquidazione con sede a _____, Codice Fiscale: _____; L.G.91/2025.

a) = Fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione e accessori, posto in Comune di **Castelvetro di Modena (MO)**, *via Bedine n.31*, composto da piano sottostrada, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo-sottotetto, con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva.

Quanto in oggetto è attualmente identificato:

= al **Catasto Fabbricati** di CASTELVETRO DI MODENA, foglio 38, mappali:

- **141 sub.4** via Bedine n.31 PT Cat.C/1 Cl.7 Mq.94 RC 995,21;
- **141 sub.5** via Bedine n.31 PT Cat.C/6 Cl.5 Mq.44 RC 102,26;
- **141 sub.6** via Bedine n.31 PT Cat.C/6 Cl.4 Mq.60 RC 117,75;

- **141 sub.7** via Bedine n.31 PS1T-1-2-3 Cat.A/2 Cl.2 V.12 RC 960,61;
nonché giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali in data **14.6.1988 Prot.n.10353**, al foglio **38**, mappale:

- **141 sub.3 B.C.N.C.** corte comune ai subb. del mappale 141.

Il fabbricato con la corte annessa sorge su terreno attualmente identificato al Catasto Terreni di CASTELVETRO DI MODENA, giusta le risultanze del tipo mappale n.2583.514/1988 del 26.1.1998 in atti dall'11.1.1999, al foglio 38, mappale 141 ente urbano di mq.710.

b) = Porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di **Castelvetro di Modena (MO)**, via *Leonardo da Vinci*, costituita detta porzione esattamente da tre locali ad uso ufficio o studio privato – ambulatorio medico posti al piano terra.

Quanto in oggetto è attualmente identificato:

= al **Catasto Fabbricati** di CASTELVETRO DI MODENA, foglio **38**, mappali:

- **380 sub.23** via Leonardo da Vinci PT Cat.A/10 Cl.1 V.8 RC.1.156,86;

- **380 sub.24** via Leonardo da Vinci PT Cat.A/10 Cl.1 V.4,5 RC.650,74;

- **380 sub.37** via Leonardo da Vinci PT Cat.A/10 Cl.1 V.4,5 RC.650,74.

Con i diritti proporzionali di comproprietà su tutte le parti forzatamente comuni per legge, titolo e destinazione meglio evidenziati nell'elaborato planimetrico attualmente vigente.

STORIA DEI PASSAGGI

1) Alla data dell'1 gennaio 2005 quanto in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà, per quanto riguarda l'immobile di cui al punto A), del signor

nato a _____ il _____, al quale era

pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente con atto di permuta del Notaio Otello Rossi di Modena in data 5 giugno 1974 rep.n.16700/12112 registrato a Modena in data 24 giugno 1974 al n.2870 ed ivi trascritto in data 25 giugno 1974 al n.7543 part., per quanto riguarda le unità immobiliari di cui ai mappali 380 sub.23 e 380 sub.37 del foglio 19 di cui al punto B) della società

con sede a _____, alla quale era pervenuto per giusti e

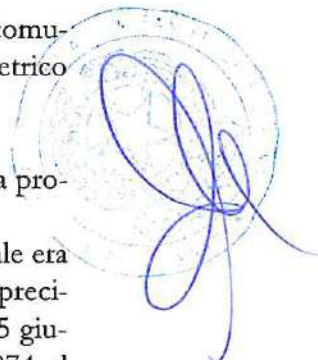
legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente con atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 9 maggio 1997 rep.n.18337 registrato a Modena in data 29 maggio 1997 al n.2871 ed ivi trascritto in data 4 giugno 1997 al n.7404 part. e infine per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al mappale 380 sub.24 del foglio 19 di cui al punto B) della signora _____ nata a _____ il _____, alla

quale era pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente con atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 9 maggio 1997 rep.n.18337 registrato a Modena in data 29 maggio 1997 al n.2871 ed ivi trascritto in data 4 giugno 1997 al n.7405 part.;

2) Con atto di donazione del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 20 marzo 2006 rep.n.24220/9733 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 18 aprile 2006 al n.8185 part., il signor _____ predet-

to, donava l'immobile di cui al punto A), per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al mappale 141 sub.7 del foglio 38, per la sola nuda proprietà di ½ (un mezzo) ciascuno pro-indiviso ai figli signori _____ nato a _____

il giorno _____ e _____ nato a _____ il _____



, riservandosi esso donante l'usufrutto generale vitalizio, e per quanto riguarda le unità immobiliari di cui ai mappali 141 sub.4, 141 sub.5, 141 sub.6 e 141 sub.3 del foglio 38 per la piena proprietà di ½ (un mezzo) ciascuno pro-indiviso ai figli signori e predetti;

3) Con atto di divisione del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 20 marzo 2006 rep.n.24220/9733 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 18 aprile 2006 al n.8186 part., l'immobile di cui al punto A), diveniva di piena ed esclusiva proprietà, per quanto riguarda l'unità immobiliare di cui al mappale 141 sub.7 del foglio 38, per la sola nuda proprietà del signor

predetto (spettando l'usufrutto generale vitalizio a favore del signor) e per quanto riguarda le unità immobiliari di cui ai mappali 141 sub.4, 141 sub.5, 141 sub.6 e 141 sub.3 del foglio 38 per la piena ed esclusiva proprietà del signor predetto;

4) A seguito del decesso del signor predetto, deceduto in data 16 febbraio 2007, si riuniva l'usufrutto alla nuda proprietà e pertanto l'unità immobiliare di cui al mappale 141 sub.7 del foglio 38 di cui al punto A) diveniva di piena ed esclusiva proprietà del signor predetto;

5) Con atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 10 marzo 2008 rep.n.25203/10532 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 8 aprile 2008 al n.6946 part., con trascrizione in rettifica in data 21 settembre 2012 al n.15028 part., l'immobile di cui al punto A) diveniva di piena ed esclusiva proprietà della società

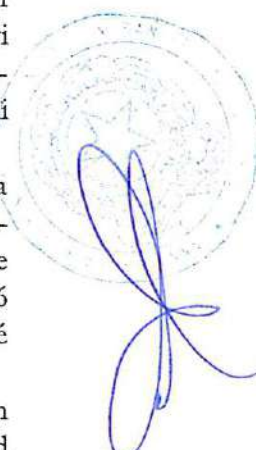
con sede a , precisandosi tuttavia che la nota di trascrizione in rettifica n.15028/2012 part., rettificava la precedente nota n.6946/2008 part., in quanto nella stessa, venivano indicate erroneamente le unità immobiliari di cui ai mappali 141 sub.3, 141 sub.4, 141 sub.5 e 141 sub.6 del foglio 38, come poste in Comune di Castelnuovo Rangone (MO), anziché come esattamente poste in Comune di Castelvetro di Modena (MO);

6) Con atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 28 gennaio 2008 rep.n.25159/10504 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 26 febbraio 2008 al n.4355 part., l'unità immobiliare di cui al mappale 380 sub.24 del foglio 19 di cui al punto B) diveniva di piena ed esclusiva proprietà della società con sede a

7) Con atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 11 febbraio 2008 rep.n.25176/10514 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 11 marzo 2008 al n.5215 part., l'unità immobiliare di cui al mappale 380 sub.24 del foglio 19 di cui al punto B) diveniva di piena ed esclusiva proprietà della società con sede a

8) che sui beni medesimi accessori e pertinenze dai pubblici registri a tutto il giorno 24 settembre 2025, non risultano privilegi, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, ad eccezione delle seguenti formalità ostative e precisamente:
- **Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 8 aprile 2008 al n.2535 part.**, per Euro 1.000.000,00 a favore della "BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A." con sede a Verona, con domicilio ipotecario eletto a Verona, Piazza Nogara n.2, a carico della società con sede a

, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 550.000,00, gravante l'immobile di cui al punto A), il tutto come da atto del Notaio Maria Cristina Rossi di



Modena in data 10 marzo 2008 rep.n.25205/10533;

- **Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 30 dicembre 2009 al n.9005 part.**, per Euro 2.700.000,00 a favore della "BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A." con sede a Verona, con domicilio ipotecario eletto a Verona, Piazza Nogara n.2, a carico delle società con sede a , parte

te mutuataria,

con sede a

e

con sede a

, terzi datori d'ipoteca, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 1.800.000,00, gravante, unitamente ad altra consistenza, di proprietà di altre società, anche l'immobile di cui al punto B), il tutto come da atto del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 30 novembre 2009 rep.n.25978/11135;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 11 giugno 2012 al n.1874 part.**, per Euro 15.000,00 a favore della società

con sede ad

, con domicilio ipotecario eletto

presso la Conservatoria di Modena, a carico dei signori

nato a

il

e

nato a

il giorno

, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 14 maggio 2012 rep.n.2223, per un debito di Euro 10.088,25 oltre ai relativi interessi, gravante, unitamente ad altri beni di proprietà del signor

, anche le unità immobiliari di cui ai mappali 141 sub.4, 141 sub.5 e 141 sub.6 del foglio 38 di cui al punto A), allora ancora intestate catastalmente al signor , in quanto pur essendo state vendute dallo stesso signor

alla società

con sede a

, con il citato atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 11 febbraio 2008

rep.n.25176/10514, causa errore di indicazione nella nota di trascrizione n.6946 del giorno 8 aprile 2008, del Comune di ubicazione dell'immobile, corretto con la nota di trascrizione in rettifica n.15028 del 21 settembre 2012, (successiva alla predetta iscrizione di ipoteca giudiziale) non venivano con l'atto di compravendita del giorno 11 febbraio 2008 correttamente volturate alla società acquirente con sede a

, ma venivano solo volturate successivamente con la nota di trascrizione in rettifica inserita in atti catastali a far tempo dal 21 settembre 2012 e quindi successivamente alla data della iscrizione della predetta ipoteca giudiziale avvenuta in data 11 giugno 2012!!!!!!

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Modena in data 19 giugno 2025 al n.13691 part.**, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

, della MASSA DEI CREDITORI DELLA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

, della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' – IN

LIQUIDAZIONE e della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

– IN LIQUIDAZIONE a carico delle società

con sede a

,

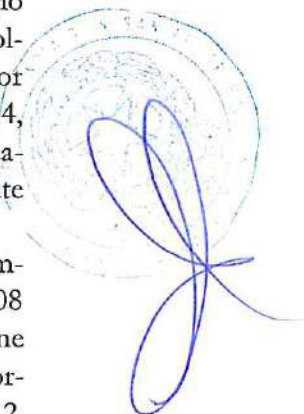
con sede a

,

IN LIQUIDAZIONE" con sede a

e

– IN LIQUIDAZIONE" con sede a



, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Modena in data 21 maggio 2025 rep.n.137/2025, gravante, unitamente ad altra consistenza di proprietà di altre società, anche quanto in oggetto di cui ai punti A) e B), di proprietà della società con sede a

===

(II) IMMOBILI di proprietà della società

con sede a , Codice Fiscale: ;
L.G.92/2025.

= fabbricato da terra a tetto ad uso civile abitazione e magazzino, posto in Comune di **Castelvetro di Modena** (MO), *via Michelangelo Buonarroti n.13*, composto da piano terra e piano primo, con annessa area cortiliva di pertinenza esclusiva ed adiacente piccolo fabbricato ad uso cabina elettrica.

Quanto in oggetto è attualmente identificato:

= al **Catasto Fabbricati** di CASTELVETRO DI MODENA, **foglio 19, mappali:**

- **232 sub.3** via Michelangelo Buonarroti n.13 P1 Cat.A/7 Cl.2 V.5 RC.387,34;
- **232 sub.4** via Michelangelo Buonarroti n.13 P1 Cat.A/7 Cl.2 V.5 RC.387,34;
- **232 sub.7** (*ex mappale 232 sub.5*) via Michelangelo Buonarroti n.13 PT-1 Cat.D/7 RC 6924,80;

- **383** via Michelangelo Buonarroti n.13 PT Cat.C/2 Cl.5 Mq.22 RC.39,77;
nonché giusta le risultanze dell'elaborato planimetrico presentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali in data 23.07.2012 Prot.n.MO 0097533, al foglio 19, mappale:

- **232 sub.6 B.C.N.C.** Area cortiliva comune ai sub.3,4,7 del mappale 232 e al mappale 383.

I fabbricati con la corte annessa sorgono su terreni attualmente identificati al Catasto Terreni di CASTELVETRO DI MODENA, giusta le risultanze del tipo mappale n.25716 del 29.01.1998 in atti dal 2.5.2002, al foglio 19, mappali 232 ente urbano di mq.2.094 e 383 ente urbano di mq.29.

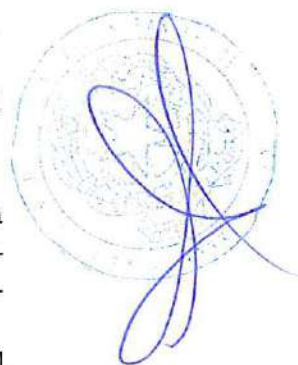
STORIA DEI PASSAGGI

1) Alla data dell'1 gennaio 2005 quanto in oggetto era già di piena ed esclusiva proprietà della società con sede a

, alla quale era pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente con atto di compravendita del Notaio Paolo Vincenzi di Carpi in data 30 marzo 1994 rep.n.122170/5478 debitamente registrato a Carpi e trascritto a Modena in data 19 aprile 1994 al n.4502 part.;
2) che sui beni medesimi accessori e pertinenze dai pubblici registri **a tutto il giorno 24 settembre 2025**, non risultano privilegi, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, ad eccezione delle seguenti formalità ostative e precisamente:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 30 dicembre 2009 al n.9005 part.**, per Euro 2.700.000,00 a favore della "BANCA POPOLARE DI VERONA – S.GEMINIANO E S.PROSPERO S.P.A." con sede a Verona, con domicilio ipotecario eletto a Verona, Piazza Nogara n.2, a carico delle società con sede a , parte

mutuataria, con sede a
e con sede a



, terzi datori d'ipoteca, a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 1.800.000,00, gravante, unitamente ad altra consistenza, di proprietà di altre società, anche quanto in oggetto di proprietà della società

con sede a , il tutto come da atto del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 30 novembre 2009 rep.n.25978/11135;

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Modena in data 19 giugno 2025 al n.13691 part.**, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA', della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

, della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' - IN LIQUIDAZIONE e della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

- IN LIQUIDAZIONE a carico delle società

con sede a , con sede a ,

IN LIQUIDAZIONE" con sede a e

- IN LIQUIDAZIONE" con sede a , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Modena in data 21 maggio 2025 rep.n.137/2025, gravante, unitamente ad altra consistenza di proprietà di altre società, anche quanto in oggetto, di proprietà della società con sede a .

===

(III) IMMOBILI di proprietà della società

in liquidazione con sede a , Codice Fiscale: ; L.G.93/2025.

= appezzamento di terreno, senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di **Castelvetro di Modena (MO)**, sulla *via Bacuccola*.

Quanto in oggetto è attualmente identificato:

= al **Catasto Fabbricati** di CASTELVETRO DI MODENA, giusta le risultanze della denuncia di costituzione, corredata dal relativo elaborato planimetrico presentato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali in data 10.12.2009 prot.n.MO 0281343, **al foglio 23, mappale:**

- 466 Via Bacuccola PT Cat.F/1 di mq.2;

= al **Catasto Terreni** di CASTELVETRO DI MODENA, **al foglio 23, mappali:**

- 498 di ettari 00.08.01 RD 6,83 RA 3,93;

- 499 di ettari 00.00.18 RD 0,15 RA 0,09.

STORIA DEI PASSAGGI

1) Alla data dell'1 gennaio 2005 il terreno in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà, per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della società

con sede a , alla quale era pervenuto, unitamente a maggior consistenza, per giusti e legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente con atto di compravendita del Notaio Cesare Ferrari Amorotti di Modena in data 3 dicembre 2002

rep.n.92937/14607 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 23 dicembre 2002 al n.24717 part., e per la residua quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del signor _____ nato a _____ il _____,

al quale era pervenuto, unitamente a maggior consistenza, per giusti e legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente a seguito della successione in morte del padre signor _____ nato a _____

il _____ e deceduto in data _____, regolata da testamenti pubblici ricevuti dal Notaio Maria Cristina Rossi di Modena rispettivamente in data 11 aprile 1997 e in data 26 novembre 1999 rep.nn. 69 e 81, degli atti di ultima volontà, di cui al verbale di richiesta di registrazione dello stesso Notaio in data 29 settembre 2000 rep.n.21125/7567 registrato a Modena in data 19 ottobre 2000 al n.3978 e trascritto a Modena in data 1 luglio 2002 al n.14765 part., e successivo atto di identificazione catastale sempre del Notaio Rossi Dott.ssa Maria Cristina di Modena in data 6 novembre 2001 rep.n.21773/7998 registrato a Modena in data 23 novembre 2001 al n.4729, denuncia di successione registrata a Modena in data 16 marzo 2001 al n.605 vol.956, in pendenza di trascrizione, con accettazione tacita di eredità trascritta a Modena in data 18 gennaio 2010 al n.694 part., precisandosi che quanto in oggetto era in precedenza pervenuto al signor _____ con atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 9 aprile 1987 rep.n.6819/2039 registrato a Modena in data 29 aprile 1987 al n.3638 ed ivi trascritto in data 5 maggio 1987 al n.5312 part.;

2) Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Cesare Ferrari Amorotti di Modena in data 12 maggio 2005 rep.n.99199/15543 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 31 maggio 2005 al n.10207 part., il signor _____ predetto, cedeva, unitamente a maggior consistenza, la sua quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) sul terreno in oggetto, alla società _____

” con sede a _____

, che ne diveniva pertanto piena ed esclusiva proprietaria;

3) Con atto di compravendita del Notaio Cesare Ferrari Amorotti di Modena in data 8 luglio 2005 rep.n.99968/15599 registrato a Modena in data 22 luglio 2005 al n.8521 ed ivi trascritto in data 26 luglio 2005 al n.14593 part., il terreno in oggetto diveniva, unitamente a maggior consistenza, di piena ed esclusiva proprietà della società _____ con sede a _____

4) che sui beni medesimi accessori e pertinenze dai pubblici registri a tutto il giorno 24 settembre 2025, non risultano privilegi, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, ad eccezione delle seguenti formalità ostative e precisamente:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Modena in data 25 luglio 2025 al n.4454 part., in rinnovazione della ipoteca iscritta a Modena in data 5 agosto 2005 al n.6768 part., per Euro 7.875.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Modena, a carico delle società _____**

e _____

con sede a _____, a garanzia di un mutuo di Euro 4.375.000,00, gravante il terreno in oggetto, il tutto come da atto del Notaio Cesare Ferrari Amorotti di Modena in data 28 luglio 2005 rep.n.100025/15613;

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto a Modena in data 14 luglio 2020 al n.11194 part., a favore della società _____ con sede a _____**

, a carico della società
con sede a , in forza di atto
notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 15 giugno
2020 rep.n.412, gravante, unitamente a maggior consistenza, anche il terreno in
oggetto;

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Modena in
data 19 giugno 2025 al n.13691 part.**, a favore della MASSA DEI CREDI-
TORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'
, della MASSA DEI CREDITORI DEL-
LA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

, della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' - IN
LIQUIDAZIONE e della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDA-
ZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'

- IN LIQUIDAZIONE a carico delle società

con sede a

con sede a

IN LIQUIDAZIONE" con sede a

- IN LIQUIDAZIONE" con sede a

, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Modena in data 21
maggio 2025 rep.n.137/2025, gravante, unitamente ad altra consistenza di pro-
prietà di altre società, anche quanto in oggetto, di proprietà della società

- IN LIQUIDAZIONE" con sede a

===

(IV) IMMOBILI di proprietà della società

con sede a

, Codice Fiscale:

; L.G.94/2025.

= appezzamento di terreno, senza sovrastanti fabbricati, posto in Comune di
Castelvetro di Modena (MO), sulla *via Bacuccola*.

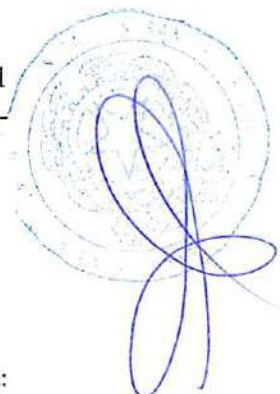
Quanto in oggetto è attualmente identificato al **Catasto Fabbricati** di CA-
STELVETRO DI MODENA, giusta le risultanze delle denunce di costituzio-
ne, corredate dai relativi elaborati planimetrici presentate all'Agenzia delle En-
trate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio Servizi
Catastali in data 4.8.2005 prot.n.MO 0288817 e in data 17.4.2007 Prot.n.MO
0125218, **al foglio 23, mappali:**

- **395** via Bacuccola PT Cat.F/1 di mq.1.783;

- **405** via Bacuccola PT Cat.F/1 di mq.70

OSSERVAZIONI

Il *mappale 395 del foglio 23* è identificato al Catasto Fabbricati di Castelvetro di
Modena, con la superficie errata di mq.1.783, ma in realtà, come si evince dalla
visura catastale storica al Catasto Terreni di Castelvetro di Modena, dello stesso
mappale 395, ha una superficie inferiore e precisamente una superficie di
mq.1.711, in quanto, con tipo di frazionamento n.131269 del 22.9.2015, il detto
mappale 395 di mq.1.783, veniva frazionato nei mappali 395 di mq.1.711 e 493
di mq.72 (con **obbligo di cedere** il detto mappale 493 del foglio 23 al Comune
di Castelvetro di Modena, come previsto ed indicato nella *Convenzione edilizia*
del Notaio *Franco Soli* di Modena in data **6 luglio 2017** rep.n.46116/14061, de-
bitamente registrata a Modena ed ivi trascritta in data 10 luglio 2017 al n.11726



part.), onde occorrerà presentare un nuovo *docfa* con un nuovo elaborato planimetrico al Catasto Fabbricati di CASTELVETRO DI MODENA per un aggiornamento corretto della metratura del detto mappale 395 ora di mq.1.711 ed eventualmente inserire anche al Catasto Fabbricati il detto mappale 493 del foglio 23 di mq.72, attualmente non presente in Banca Dati all'Urbano.

Si fa comunque presente che nella sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Modena in data 19 giugno 2025 al n.13691 part., il detto mappale 493 del foglio 23 non è stato indicato, perché non presente al Catasto Fabbricati, ma comunque esistente al Catasto Terreni come ente urbano di mq.72, mentre è stato indicato il mappale 395 del foglio 23 con la superficie superiore di mq.1.783, in luogo di quella corretta di mq.1.711 causa mancato aggiornamento al Catasto Fabbricati.

Pertanto, la descrizione catastale del detto terreno dovrà essere aggiornata e comprendere correttamente al Catasto Fabbricati i mappali 395 *area urbana* di mq.1.711, 405 *area urbana* di mq.70 e 493 *area urbana* di mq.72, quest'ultimo da cedere al Comune di Castelvetro di Modena, come previsto ed indicato nella convenzione sopra citata.

STORIA DEI PASSAGGI

1) Alla data dell'1 gennaio 2005 il terreno in oggetto era di piena ed esclusiva proprietà, per quanto riguarda il terreno di cui al mappale 395 del foglio 23 (ex mappale 159 parte) del signor ' nato a

il , al quale era pervenuto, unitamente a maggior consistenza, per giusti e legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente con atto di compravendita del Notaio Otello Rossi di Modena in data 6 ottobre 1965 rep.n.10583/7357 registrato a Modena in data 18 ottobre 1965 al n.3876 ed ivi trascritto in data 12 ottobre 1965 al n.7602 part., per quanto riguarda il terreno di cui al mappale 405 del foglio 23 (ex mappale 160 parte) della signora nata a il

, alla quale era pervenuto, unitamente a maggior consistenza, per giusti e legittimi titoli anteriori al giorno 1 gennaio 2005 e precisamente con atto di compravendita del Notaio Otello Rossi di Modena in data 2 maggio 1980 rep.n.19466 registrato a Modena in data 21 maggio 1980 al n.4476 ed ivi trascritto in data 14 maggio 1980 al n.6491 part.

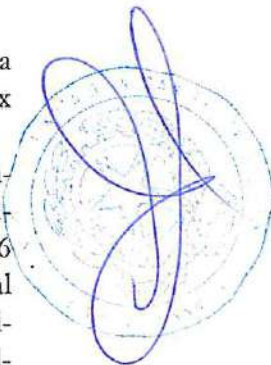
2) Con atto di compravendita-costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 7 giugno 2007 rep.n.24813/10221 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 6 luglio 2007 ai nn.14787 e 14788 part., il signor

predetto, cedeva il terreno di cui al mappale 395 del foglio 23 alla società con sede a , precisandosi altresì

che a carico del lotto di terreno di cui al mappale 159 del foglio 23 residuo in proprietà al venditore e a favore del terreno in oggetto veniva costituita una servitù perpetua di non edificare oltre la potenzialità edificatoria già attualmente sfruttata e pertanto la superficie utile residua del suddetto terreno di cui al mappale 159 pari a 600 mq. verrà sfruttata dalla predetta società

con sede a , come precisato nel contesto dell'atto, ma con le precisazioni ulteriori meglio descritte al successivo punto 4) della presente relazione, dove detta capacità edificatoria veniva ceduta alla società con sede a

3) Con atto di compravendita del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in



data 6 agosto 2007 rep.n.24908/10292 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 3 settembre 2007 al n.19579 part., il terreno di cui al mappale 405 del foglio 23 diveniva, unitamente a maggior consistenza, di piena ed esclusiva proprietà della società con sede a

4) Con atto di permuta-costituzione di diritti reali a titolo oneroso –vincolo ai sensi dell'art.2645 Quater c.c. del Notaio Giorgio Cariani di Vignola in data 28 dicembre 2012 rep.n.82623/34832 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 17 gennaio 2013 ai nn.858, 859 e 861 part., il terreno di cui al mappale 405 del foglio 23 diveniva di piena ed esclusiva proprietà della società con sede a , mentre per quanto riguarda l'ulteriore capacità edificatoria a favore del mappale 395 del foglio 23 di mq,600 sottratta al mappale 159 del foglio 23 come meglio specificato al punto 2) della presente relazione, veniva ceduta dalla società

alla società con sede a , con conseguente trascrizione di servitù non amplius aedificandi a carico del detto mappale 395 del foglio 23 e di trascrizione di vincolo ai sensi dell'art.2645 Quater C.C. a favore del "COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA con sede a Castelvetro di Modena (MO), sempre a carico del mappale 395 del foglio 23;

5) Con atto societario del Notaio Consuelo Donato di Castelvetro di Modena in data 29 giugno 2020 rep.n.61/55 debitamente registrato a Modena ed ivi trascritto in data 14 luglio 2020 al n.11251 part., la predetta società trasferiva la propria sede sociale da a

6) che sui beni medesimi accessori e pertinenze dai pubblici registri a tutto il giorno 24 settembre 2025, non risultano privilegi, censi, livelli, ipoteche, trascrizioni ostative, ad eccezione di quanto sopra precisato al punto 4) della presente relazione nonché ad eccezione delle seguenti formalità ostative e precisamente:

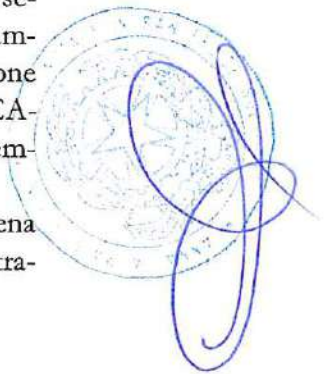
- **Ipoteca volontaria** iscritta a Modena in data 6 luglio 2007 al n.6584 part., per Euro 1.000.000,00 a favore del BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede a Verona, con domicilio ipotecario eletto a Verona, Piazza Nogarà n.2, a carico delle società con sede a

, a garanzia di un apertura di credito fino alla concorrenza di Euro 600.000,00 gravante il terreno di cui al mappale 395 del foglio 23, il tutto come da atto del Notaio Maria Cristina Rossi di Modena in data 7 giugno 2007 rep.n.24815/10222;

- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** iscritta a Modena in data 25 settembre 2024 al n.4389 part., per Euro 123.196,00 a favore della società con sede a , a carico della società

con sede a , derivante da ingiunzione di pagamento Prot.125 Rif ID 23356168 in data 27.4.2024, gravante il terreno di cui al mappale 395 del foglio 23, il tutto come da atto amministrativo di con sede a in data 27 aprile 2023 rep.n.125/2023;

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** trascritta a Modena in data 19 giugno 2025 al n.13691 part., a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' , della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'



, della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' - IN
LIQUIDAZIONE e della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDA-
ZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA'
- IN LIQUIDAZIONE a carico delle società

con sede a ,
con sede a ,
IN LIQUIDAZIONE" con sede a e
- IN LIQUIDAZIONE" con sede a

, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Modena in data 21
maggio 2025 rep.n.137/2025, gravante, unitamente ad altra consistenza di pro-
prietà di altre società, anche il terreno di cui ai mappali 395 e 405 del foglio 23
in oggetto, di proprietà della società - IN
LIQUIDAZIONE" con sede a

San Felice sul Panaro (MO), oggi 3 ottobre 2025

ANNA LAURA BONAFINI NOTAIO

