

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

N. 172/2024

R. G. ESEC.

ALLEGATO " A "

LOTTO N. 1

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata di azienda agricola, composta da edifici strumentali all'attività agricola e zootecnica, nello specifico stalla con concimaia, locali tecnici, cabina elettrica e pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura, con area cortiliva esclusiva e di due appezzamenti di terreno, il tutto ubicato in zona agricola località "Ca' Garretta", nella frazione di Castagneto del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n.66/A, a circa 3 km dal centro di Castagneto ed a circa 10 km dal centro di Pavullo.

L'accesso da via Castagneto all'azienda agricola ed ai due appezzamenti di terreno avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva, parzialmente in battuto di cemento per il passaggio di mezzi agricoli.

L'area cortiliva esclusiva, così come i limitrofi appezzamenti di terreno oggetto di stima, risultano privi di recinzione o altri elementi fisici idonei a delimitare i confini. Pertanto, allo stato attuale, i limiti di proprietà non appaiono materializzati sul posto e possono essere individuati unicamente mediante riferimento agli atti catastali.

Le UU.II., oggetto di stima, risultano censite

- al Catasto Fabbricati del Comune di Serramazzoni (MO) **Foglio 60 particella 160** consistono in:
 - **Stalla e concimaia al PT (sub. 3)** con area cortiliva esclusiva sottostante e circostante il fabbricato;
 - **Pannelli fotovoltaici (sub. 4) al P.1°**, posizionati sulla copertura dei fabbricati identificati dal sub. 3, **e locale tecnico al PT (sub. 4)**;
 - **Cabina elettrica (sub. 5) al P.T.**
- al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) **Foglio 60**:
 - **Apppezzamento di terreno (mappale 86)** di superficie 1.580 mq,

Apppezzamento di terreno (mappale 87) di superficie 372 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:
Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 60:

- particella 160 sub. 3 categoria D/10, RC € 7.030,00 via Castagneto n. 66/A piano T
- particella 160 sub. 4 categoria D/10, RC € 222,00 via Castagneto n. 66/A piano 1°
- particella 160 sub. 5 categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 66/A piano T

Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 60

- particella 86, Seminativo di classe 2, Superficie: 1.580 mq, Redditi: Dominicale € 6,85 Agrario € 5,71
- particella 87, Seminativo di classe 2, Superficie: 372 mq, Redditi: Dominicale € 1,61 Agrario € 1,34

PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, i beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per atto giudiziario di Decreto di Trasferimento immobile del Tribunale di Modena del 25/03/2011 repertorio n. 248/2011, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 07/04/2011 al numero di registro generale 9834 ed al numero di registro particolare 6227.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono risultate complesse perché l'edificio originario principale è stato costruito ad inizio anni '90 e successivamente sono stati progettati interventi di ristrutturazione ed ampliamento, con la presentazione di titoli edilizi non completati nel loro iter ed interventi non realizzati.

Sarà quindi opportuno, da parte dell'aggiudicatario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere ed una successiva regolarizzazione edilizia - urbanistica.

Premettendo che l'attuale particella 160 deriva dalle originarie particelle 88, 89, 90, 91, 115, 118, 119, a livello indicativo dall'archivio comunale è risultato che le UU.II, oggetto della presente perizia, risultano realizzate in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 124 del 19/07/1974, Pratica edilizia n. 2078**, Prot. n. 4993 per la "Costruzione di fabbricati rurali in via Castagneto, località "Morra" e "Ca' di Garretta" e relativa Autorizzazione di abitabilità n. 33 del 19/08/ 1975 (sub. 3);

- **Concessione edilizia n. 188 Pratica edilizia N. 5336/0/93 Prot. n.113, presentata in data 21/03/1992**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 24/06/1993 per la “Costruzione di due fabbricati per il ricovero del bestiame e di una concimaia e pozzo nero” (sub. 3);
- **Concessione edilizia n. 17 Pratica edilizia N. 5336/2/97 Prot. n.317 U.T. presentata in data 18/02/1997**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 08/03/1997, Variante in corso d’opera per la “Costruzione di copertura di paddock esistenti aperti e per la Costruzione di concimaia” (sub. 3);
- **DIA n. 120/98** per Manutenzione straordinaria consistente nella “Realizzazione della Copertura per la concimaia”: nello stato di fatto la concimaia non presenta alcuna copertura (sub. 3);
- **Concessione edilizia n. 2000/212, Pratica edilizia n.4835/5**, Prot. n.259 U.T. del 29/08/2000, Prot. n.067 S.U. del 29/08/2000, **presentata in data 20/12/2000** e rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 21/12/2000, per “Ristrutturazione ed ampliamento dell’Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie” (sub. 3);
- **Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6** Prot. n.089 U.T. del 27/03/2001, Prot. n.027 S.U. del 27/03/2001, **presentata in data 26/07/2001** e rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 04/08/2001, per Variante in corso d’opera per “Ristrutturazione e ampliamento dell’Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie”: nelle tavole progettuali sono riportati degli ampliamenti edilizi, che non sono stati realizzati, non essendo presenti nello stato di fatto (sub. 3);
- **Concessione edilizia n.2002/069, Pratica edilizia n.4835/8** Prot. n.039 U.T. del 29/01/2002, Prot. n.011 S.U. del 29/01/2002, **presentata in data 28/03/2002** e rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 04/04/2002, per Variante in corso d’opera per “Ristrutturazione e ampliamento dell’Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie”: nella tavola progettuale n. 1 sono riportati degli ampliamenti edilizi definiti “in corso di realizzazione”, che non sono stati realizzati, non essendo presenti nello stato di fatto (sub. 3);
- **Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria Pratica n. 2011/037** Prot. generale n. 0006351 **del 12/04/2011** per “Installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato” (subb. 3 e 4);
- **Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria Pratica n. 2011/038** Prot. generale n. 0006352 **del 12/04/2011** per “Lavori di smaltimento di copertura in cemento amianto e sua sostituzione con lastre in fibro-cemento” (sub. 3).
- **SCIA n. 53/2011** Prot. N. 19490 **del 22/11/2011** ed Integrazione Prot. N. 19550 DEL 23/11/2011 per “Costruzione di Cabina elettrica e Locale tecnico” (subb. 4 e 5)
- **Comunicazione di edilizia libera 2012/171/E.L.** Prot. n. 17155 **del 30/10/2012** per “Fornitura di tunnel per ricovero stagionale del fieno”: successivamente il Comune ha emesso ordinanza per

il ripristino dello stato dei luoghi, pertanto la rimozione del manufatto ad uso tunnel, che ad oggi non è presente nello stato di fatto;

- **Permesso di Costruire in sanatoria Pratica edilizia n. 6822 del 2013**, Protocollo n. 20860 del 03/12/2013 e Istanza unica prot. n. 20571 del 29/11/2013 per “Realizzazione di fienile a servizio di Azienda agricola”: questo procedimento ha portato anche all’acquisizione di parere di conformità antincendio e conteneva tra le prescrizioni l’obbligo di demolire una porzione di fabbricato non conforme, che ad oggi non è presente nello stato di fatto; in questa pratica è riportato anche un inquadramento generale dei fabbricati;
- **SCIA n. 183/2014** Variante in corso d’opera relativa alla S.C.I.A. per lavori di “Costruzione di una cabina elettrica ed un locale tecnico” (subb. 4 e 5).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Durante il sopralluogo effettuato in data 30 luglio 2025, congiuntamente al custode giudiziario, non sono stati riscontrati occupanti nelle Unità Immobiliari oggetto della perizia.

STIMA DEL BENE

Il Valore a base d’asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Stalla agricola, foglio 60 particella 160 sub. 3**, categoria D/10, RC € 7.030,00 via Castagneto n.66/A, piano T
 $VF1 = € (108.080,00 \times 0,95) - € 10.000,00 = € 93.000,00$ (arrotondato);
- **Locale tecnico, foglio 60 particella 160 parte sub. 4**, categoria D/10, RC € 222,00 via Castagneto n.66/A, piano T - 1°
 $VF2 = € (15.000,00 \times 0,95) = € 14.000,00$ (arrotondato);
- **Impianto fotovoltaico, foglio 60 particella 160 parte sub. 4**, categoria D/10, RC € 222,00 via Castagneto n.66/A piano T-1°
 $VF3 = € 62.640,00 \times 0,95 = € 60.000,00$ (arrotondato);
- **Cabina elettrica D/1, foglio 60 particella 160 sub. 5**, categoria RC € 74,00, via Castagneto n.66/A, piano T
 $VF4 = € (15.000,00 \times 0,95) = € 14.000,00$ (arrotondato);
- **Terreno, foglio 60 particella 86**, Seminativo, Redditi: Domenicale € 6,85 Agrario €5,71
 $VF5 = € 1.580,00 \times 0,95 = € 1.500,00$ (arrotondato);
- **Terreno, foglio 60 particella 87**, Seminativo, Redditi: Domenicale € 1,61 Agrario €1,34
 $VF6 = € 372,00 \times 0,95 = € 350,00$ (arrotondato);

Valore a base d’asta finale complessivo VF Lotto n. 1 = € 183.000,00

(EURO CENTOTTANTATREMILA/00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 20/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO