

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. 2

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, locali ad uso uffici con annessi servizi, locali ad uso abitativo, posto auto coperto, centrale termica, locale comune e corte comune, il tutto ubicato in zona agricola località "La Villa", nella frazione di Castagneto del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n. 55, a circa 3 km dal centro di Castagneto ed a circa 10 km dal centro di Pavullo.

Si precisa che né il toponimo né il civico sono materializzati nello stato di fatto, ma all'inizio della strada di accesso all'azienda agricola è indicata esclusivamente la strada adiacente "Via Casa Rondinella".

L'accesso avviene da via Castagneto attraverso l'area cortiliva comune.

Le U.U.I.I., oggetto di perizia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221 consistono in:

- **posto auto coperto al P.T. (sub.5);**
- **abitazione ai P.T -1° - 2° (subb. 6 e 7);**
- **stalla agricola ed uffici con servizi al P.T. (sub.10);**
- **impianto fotovoltaico (P. 1°) e locali tecnici al P.T. (sub.11);**
- **cabina elettrica al P.T. (sub.12);**
- **centrale termica B.C.N.C al P.T. (sub.2);**
- **locale B.C.N.C. al P.T. (sub.3);**
- **corte comune B.C.N.C. al P.T. (sub.4).**

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 59:

- particella 221 sub.2, partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T;
- particella 221 sub.3 partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T, ;
- particella 221 sub.4 partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T;
- particella 221 sub.5, categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq, superficie totale 63 mq, RC € 211,33 via Castagneto n. 55, piano T;
- particella 221 sub.6, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 124 mq, superficie totale escluse aree scoperte 120 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55, piano T - 1°;
- particella 221 sub.7 categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 119 mq, superficie totale escluse aree scoperte 114 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55 piano 2°;
- particella 221 sub 10, categoria D/10, RC € 28.426,00 via Castagneto n. 55, piano T;
- particella 221 sub 11, categoria D/10, RC € 754,00 via Castagneto n. 55, Piano 1°;
- particella 221 sub 12, categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 55, piano T.

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 '70 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 221 deriva dalle originarie Fg.59 particelle 136,137,138, 139, 140, Fg.73 particelle 21,329 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 di Costruzione n. 124, Pratica edilizia n. 2078**, prot. n. 4993 **del 19/07/1974**, per la "Costruzione di stalla, concimaia, pozzo nero, fienile, essiccatoio ed abitazione in località "Morra" (subb. 6, 7 e 10);
- **Licenza di Costruzione n. 152 del 15/10/1974, Pratica edilizia n. 2078 bis**, prot. n. 6905 presentata in data 30/08/1974, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 30/10/1974 per Variante alla Licenza di Costruzione n. 124 (subb. 6, 7 e 10);
- **Licenza di Costruzione n. 118 del 18/08/1975, Pratica edilizia n. 2078 ter**, prot. n. 4979 presentata in data 11/11/1975, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 18/08/1975, Variante alla Licenza di Costruzione n. 124 (subb. 6, 7 e 10);
- **Autorizzazione di agibilità n. 33 del 19/08/1975** relativa alla Licenza di Costruzione n. 124 del 19/07/1974 per "Costruzione di stalla, fienile ed essiccatoio in località "Morra";
- **Autorizzazione di abitabilità n. 34 del 19/08/1975** relativa alla Licenza di Costruzione n. 124 del 19/07/1974 e Variante n. 152 del 15/10/1974 per Abitazione;
- **Licenza di costruzione n. 204, Pratica edilizia n. 2308**, prot. n.8269 **presentata in data 13/11/1975**, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 30/06/1976 per la "Costruzione di fabbricato ad uso porcile e pollaio" (sub. 10);
- **Concessione di edificare n. 62, Pratica edilizia n. 4835**, prot. 599 **presentata in data 23/11/1990**, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 26/04/1990 per la "Costruzione di fienile prefabbricato e tettoia per essiccazione rotoballe" (sub. 10);
- **Concessione edilizia n. 189, PR n. 4835/2/93**, Prot. n.114, **presentata in data 21/06/1993**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 24/06/1993, per la "Costruzione di recinti coperti cin annessa sala mungitura e sala latte, con trasformazione ed ampliamento di stalla da stabulazione fissa a stabulazione libera" (sub. 10);
- **Concessione edilizia n. 122, PR n.4835/4/96**, Prot.n.99 U.T **presentata in data 30/04/1996**, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 23/07/1996, per "Variante in corso d'opera per la Costruzione di recinti coperti con annessa sala mungitura e sala latte, trasformazione ed ampliamento di stalla, ufficio, CT e servizi" (sub. 10);
- **DIA n.121/98** per Manutenzione straordinaria consistente nella "Realizzazione della corsia impermeabile nella stalla" (sub. 10);
- **Concessione edilizia n. 2000/212, Pratica edilizia n.4835/5**, protocollo n.259 U.T. del 29/08/2000, Prot. n.067 S.U. del 29/08/2000, **presentata in data 20/12/2000** rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 21/12/2000 per "Ristrutturazione e ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie" (sub. 10);

- **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 il 26/07/2001** 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 e parte in sanatoria per la Realizzazione di autorimessa" (subb. 5 e 10);
- **Concessione edilizia n.2002/069, Pratica edilizia n.4835/8**, protocollo n.039 U.T. del 29/01/2002, Prot. n.011 S.U. del 29/01/2002, **presentata in data 28/03/2002**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 04/04/2002 per "Ristrutturazione e ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie" (sub. 10);
- **DIA n.196/2001 del 22/12/2001** per "Realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico";
- **Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria, Pratica n. 2011/40/EL**, Prot. generale n. 0006354 **del 12/04/2011** per "Installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato" (subb. 10 e 11);
- **Denuncia di inizio attività n. 2011/126 in Sanatoria**, Prot. generale n. 0014408 **del 23/08/2011** per "Lavori di manutenzione straordinaria relativi all'adeguamento di impianti tecnologici nel reparto mungitura della stalla" (sub. 10);
- **SCIA n. 2011/052**, Prot. N. 19470 **del 22/11/2011** e Integrazioni Prot. N. 19550 del 23/11/2011, Protocollo generale n. 0019675 del 25/11/2011 per "Costruzione di cabina elettrica e locale termico in struttura prefabbricata in c.a. leggero" (subb. 11, 12);
- **Permesso di Costruire n. 2012/079 del 16/11/2012 Pratica edilizia n. 6765** Prot n.10925 del 18/07/2012 e Istanza unica prot n. 10887 del 17/07/2012 per "Ristrutturazione edilizia con ampliamento di una concimaia con pozzo nero" (sub. 10);
- **P.E. 6765/2** Protocollo n. 17141 **del 04/10/2013** ed Istanza unica prot. n. 16892 del 01/10/2013 per "**Variante essenziale al PdC** n. 2012/079 del 16/11/2012 relativo alla Realizzazione di una concimaia con pozzo nero" comprensiva di Trasmissione comunicazione di fine lavori e contestuale richiesta del certificato di agibilità parziale, prot.n.15701 del 11/09/2014 (sub. 10): i lavori in progetto non sono stati conclusi, in quanto manca la realizzazione della concimaia a cielo aperto limitrofa alla vasca di raccolta liquami realizzata, ma il titolo ad oggi risulta decaduto per la parte non eseguita, in quanto non oggetto di proroghe o rinnovi;
- **Scia n. 182 / 2014** Protocollo Generale N° 0021002 **del 25/11/2014** per Variante e Richiesta del Certificato di agibilità per SCIA n. 2011/052, Prot. N. 19470 DEL 22/11/2011 per "Costruzione di cabina elettrica e locale termico in struttura prefabbricata in c.a. leggero" (subb. 11, 12).

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

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

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

- **Posto auto coperto, particella 221 sub.5**, categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq, superficie totale 63 mq, RC € 211,33 via Castagneto n. 55, piano T;
 $VF1 = € (9.450,00 \times 0,95) = € 9.000,00$ (arrotondato)
- **Appartamento con cantina (P. T - 1°), particella 221 sub.6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 124 mq, superficie totale escluse aree scoperte 120 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55, piano T - 1°;
 $VF2 = € (37.200,00 \times 0,95) = € 35.000,00$ (arrotondato)
- **Appartamento (P. 2°) particella 221 sub.7** categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 119 mq, superficie totale escluse aree scoperte 114 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55, piano 2°;
 $VF3 = (35.700,00 \times 0,95) = € 34.000,00$ (arrotondato)
- **Uffici (P.T.), particella 221 parte sub 10, categoria D/10, RC € 28.426,00 via Castagneto n. 55, piano T;**
 $VF4 = € (24.900,00 \times 0,95) = € 24.000,00$
- **Stalla agricola (P.T.), particella 221 parte sub 10, categoria D/10, RC € 28.426,00 via Castagneto n. 55, piano T;**
 $VF5 = € (432.800 \times 0,95) - € 20.000 = € 391.000,00$ (arrotondato)
- **Impianto fotovoltaico (P.1°), particella 221 parte sub 11, categoria D/10, RC € 754,00 via Castagneto n. 55, Piano 1°;**
 $VF6 = 295.056,00 \times 0,95 = € 280.000,00$ (arrotondato)
- **locali tecnici (P.T.), particella 221 parte sub 11, categoria D/10, RC € 754,00 via Castagneto n. 55, Piano T;**
 $VF7 = € 30.000,00 \times 0,95 = € 28.000,00$ (arrotondato)
- **cabina elettrica (P.T.), particella 221 sub 12, categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 55, piano T.**
 $VF8 = € (15.000,00 \times 0,95) = € 14.000,00$ (arrotondato)

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = € 815.000,00
(EURO OTTOCENTOQUINDICIIMILA/00)

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