

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. 3

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata dei terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), identificati al foglio 75 con Strada Vicinale Castagneto, Rio delle Lamazze ed con i mappali 15, 206 su due lati, 2, 6 e consistenti in:

- particella 4, terreno seminativo e prato arborato
- particella 5, terreno seminativo
- particella 13, terreno seminativo
- particella 14, terreno seminativo

I terreni sono ubicati in zona agricola località "Le Torzine", nella frazione di Castagneto del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), a circa 3 km dal centro di Castagneto ed a circa 10 km dal centro di Pavullo.

L'accesso al mappale 13 avviene dalla strada Vicinale Castagneto, presumibilmente ora via Meriggio, che è confinante con il mappale stesso, e si presenta asfaltata e dalla quale si diramano strade poderali o sentieri agricoli; mentre gli accessi ai mappali 5 e 14 avviene attraverso il mappale 13 e l'accesso al mappale 4 avviene attraverso i mappali 13 e 5, quindi alcuni mappali si configurano come interclusi.

I mappali non presentano recinzioni e i confini non risultano materializzati sul posto, potendo essere individuati unicamente tramite la documentazione catastale.

Quindi rimangono a carico dell'aggiudicatario una verifica dei confini ed un'esatta definizione dei mappali interclusi.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 75:

- particella 4, divisa in 2 porzioni: Seminativo di classe 3, Superficie 3.035 mq, Redditi Dominicale € 7,68 Agrario € 7,84 - Prato Arborato di classe U, Superficie 1.165 mq, Redditi Dominicale € 1,74 Agrario € 1,81;
- particella 5, Seminativo di classe 2, Superficie 32.194 mq, Redditi Dominicale € 139,67 Agrario € 116,39;
- particella 13, Seminativo di classe 2, Superficie 22.054 mq, Redditi Dominicale € 95,68 Agrario € 79,73;
- particella 14, Seminativo di classe 2, Superficie 16.110 mq, Redditi Dominicale € 69,89 Agrario € 58,24.

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

Si rimanda al CDU allegato.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

STIMA DEL BENE

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

- **foglio 75 particella 4** divisa in 2 porzioni: Seminativo di classe 3 Superficie: 3.035 mq, Redditi: Dominicale € 7,68 Agrario € 7,84, Prato Arborato di classe U Superficie: 1.165 mq., Redditi: Dominicale € 1,74 Agrario € 1,81
VF1 = € (3.035 x 0,95) = **€ 3.000,00 (arrotondato)**
VF2 = € (582,50 x 0,95) = **€ 550,00(arrotondato)**

- **foglio 75 particella 5** Seminativo di classe 2 Superficie: 32.194 mq, Redditi: Dominicale € 139,67 Agrario € 116,39
VF3 = € (32.194 x 0,95) = **€ 31.000,00 (arrotondato)**
- **foglio 75 particella 13** Seminativo di classe 2 Superficie: 22.054 mq, Redditi: Dominicale € 95,68 Agrario € 79,73
VF4 = € (22.054 x 0,95) = **€ 21.000,00 (arrotondato)**
- **foglio 75 particella 14** Seminativo di classe 2 Superficie: 16.110 mq, Redditi: Dominicale € 69,89 Agrario € 58,24
VF5 = € (16.110 x 0,95) = **€ 15.000,00 (arrotondato)**

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = € 71.000
(EURO SETTANTUNOMILA/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