

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 1 / 2025 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Lucchi Giulia

Prospetto riepilogativo ed identificativo immobile " ALLEGATO A "

LOTTO 1

Comune di Montese - Via Padulle n. 1390 - 1400 e Castel d'Aiano (BO)

Abitazioni, depositi e terreni

Superficie commerciale

Laboratorio 66,00 mq.

Autorimessa 39,50 mq.

Appartamento 106,00 mq.

Appartamento 115,20 mq.

Deposito 186,20 mq.

Deposito 44,80 mq.

Terreni Montese 20.862,00 mq.

Terreni Castel d'Aiano 32.979,00 mq.



Descrizione catastale:

Comune di Montese FABBRICATI

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 1

Piano T Categoria C/3 Classe 2 Consistenza 58 mq. Rendita 119,82 €

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 2

Piano T Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 45 mq. Rendita 74,37 €

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 3

Piano 1 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita 278,89 €

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 4

Piano T Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 174 mq. Rendita 152,77 €

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 5

Piano T-1 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza 50 mq. Rendita 43,90 €

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 6

Piano 2 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita 278,89 €

Comune di Montese TERRENI

✓ Foglio 47 - Mappale 32

Bosco ceduo Classe 2 Superficie 8.610 mq. RD 4,89 € RA 1,33 €

✓ Foglio 47 - Mappale 232

Qualità seminativo Classe 2 Superficie 4.036 mq. RD 12,30 € RA 9,38 €

✓ Foglio 47 - Mappale 233

Qualità seminativo Classe 3 Superficie 8.216 mq. RD 14,43 € RA 12,73 €

Comune di Castel d'Aiano TERRENI

✓ Foglio 27 - Mappale 77

AA Seminativo Classe 3 Superficie 2.829 mq. RD 2,05 € RA 8,77 €

AB Bosco ceduo Classe 3 Superficie 332 mq. RD 0,07 € RA 0,05 €

✓ Foglio 27 - Mappale 83

Seminativo Classe 4 Superficie 26.713 mq. RD 4,14 € RA 48,29 €



✓ Foglio 27 – Mappale 207

AA	Seminativo	Classe 3	Superficie 2.785 mq.	RD 2,01 €	RA 8,63 €
AB	Bosco ceduo	Classe 3	Superficie 308 mq.	RD 0,06 €	RA 0,05 €

✓ Foglio 27 – Mappale 210

Seminativo	Classe 4	Superficie 12 mq.	RD 0,01 €	RA 0,02 €
------------	----------	-------------------	-----------	-----------

Conformità urbanistica e sanabilità degli abusi:

I fabbricati posti nel Comune di Montese censiti al foglio 47 mappale subalterni 4 e 5, attualmente dismessi, erano utilizzati come stalla e fienile. Nel corso del sopralluogo effettuato in data 26.02.2026, il perito ha proceduto alla verifica dello stato dei luoghi relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, riscontrando alcune difformità rispetto alla documentazione disponibile. Gli immobili in oggetto sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967, come da dichiarazione della parte venditrice in atto Rep. 18737/3360 del notaio Eugenio Gambigiani Zoccoli registrato a Modena in data 20.02.2002. Dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati catastali sono emerse lievi difformità di carattere grafico e geometrico, consistenti principalmente in differenze negli spessori murari, nella non perfetta ortogonalità tra alcune pareti e in modeste incongruenze nelle altezze interne rilevate e la mancanza di due muri al piano primo (ex fienile sub. 4). Tali scostamenti appaiono riconducibili a imprecisioni grafiche e, dalla documentazione fotografica acquisita, non si rilevano interventi successivi che abbiano modificato in modo sostanziale la consistenza o la distribuzione originaria degli immobili. Relativamente al subalterno 1, sono state riscontrate alcune modifiche interne di modesta entità. In particolare, è stato rilevato lo spostamento della porta di accesso all'antibagno, la presenza di un gradino per l'accesso al servizio igienico e la realizzazione di una piccola finestra nel bagno. Le suddette variazioni incidono esclusivamente sulla distribuzione interna e non comportano alterazioni della volumetria o della sagoma dell'unità. Per quanto riguarda il subalterno 2, è stata accertata la presenza di un'apertura, ancora allo stato grezzo, nel muro divisorio che lo separa dal laboratorio adiacente, configurando di fatto una comunicazione tra le due unità immobiliari. Infine, nel subalterno 3 si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla configurazione originaria, consistita nell'ampliamento della zona



giorno mediante eliminazione di una camera da letto. Tale modifica è stata realizzata attraverso l'apertura di un varco nel muro divisorio e la creazione di una porta di collegamento con il corridoio, determinando una diversa articolazione funzionale degli ambienti pur senza incremento di superficie o volume. Nel complesso, le difformità riscontrate riguardano prevalentemente modifiche interne e scostamenti di natura esecutiva, senza evidenza di interventi che abbiano comportato ampliamenti o trasformazioni strutturali rilevanti. Le restanti misure rientrano nella tolleranza del 2% (L.R. 23/2014 art. 19 bis.). L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001, o della S.C.I.A. in accertamento e, in alternativa, con il ripristino delle parti non sanabili.

Confini:

Il mappale 32 posto in Comune di Montese confina con il foglio 47 mappali 29, 31 e 33 e fosso Termine. Il restante compendio immobiliare composto dai mappali rimanenti ed uniti fra loro, confina a nord-ovest, nel Comune di Montese, con via Padulle, mappale 208, 209, mentre a sud-est, nel Comune di Castel d'Aiano, con il foglio 27 mappali 66, 208,209

Provenienza del bene:

I beni pignorati sono pervenuti in forza al sig. XXXXXXXX, con atto di compravendita a ministero del notaio Eugenio Gambigliani Zoccoli in data 05.02.2002 repertorio n. 18737, debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena 18.02.2002 al n. 3259 particolare e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 05.03.2002 al n. 7248 particolare. A seguito del decesso del sig. XXXXXXXX, avvenuto in Montese il 06.02.2019, veniva pubblicato il testamento olografo con verbale a ministero del notaio Fabrizio Figurelli in data 17.04.2019, repertorio n. 27952/12439, registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena, sezione distaccata di Carpi il 18.04.2019 al n. 3141 serie 1T, recante quale unica disposizione testamentaria, un legato della proprietà dei beni in oggetto a favore della signora XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXX. In data 01.07.2022 veniva a mancare in Montese la detta sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX ed in data 02.08.2022 veniva pubblicato il testamento olografo con verbale a ministero del notaio Maurizio Zivieri repertorio n.61684/22097, debitamente registrato recante legato a favore del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, del diritto di usufrutto



generale e vitalizio sui beni descritti, fatta eccezione per quelli identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montese al foglio 47 mappale 200 subalterni 4 e 6 e la nomina quale erede universale del proprio figlio sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXX (Rinuncia eredità atto Tribunale di Modena del 26.10.2023 rep. 34/77/2023 del 03.11.2023).

Situazione occupazionale:

Alla data del 26.02.2026, giorno in cui veniva effettuato il sopralluogo in via Padulle n. 1390 e 1400, le unità immobiliari risultavano occupate dal sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXX.

Stima del bene:

240.365,51 € (duecentoquarantamilatrecentosessantacinqueeuro/51)

