# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 8/2024

Giudice dell'esecuzione

UMBERTO AUSIELLO

# ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

## UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le proprietà, costituite, come su detto, sono ubicate nel comune di San Cesario sul Panaro, e più precisamente in via San Bernardino n° 430, a 3 Km dal centro del paese, e a 1 Km dall'ingresso dell'autostrada Modena sud.

## CONFINI

Tutta la proprietà pignorata, confina:

a **nord** con il mappale 303 (proprietà [redacted]), ad **ovest** con i mappali 28, 43 e 44 (proprietà [redacted]), ad **est** con i mappali 309 (proprietà [redacted]), 195 (proprietà [redacted]), e 80 (BCNC proprietà [redacted]), e a **sud** con via San Bernardino.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario sul Panaro, come segue;

**Abitazione piano terra**

- Foglio 14, mappale 275, sub 5, cat A/3, classe 1, vani, 3,5, Sup 85 mq, R.C. 151,84

**cantina**

- Foglio 14, mappale 275, sub 4 (cat D/10 unitamente ai mappali 274,276)

**deposito**

- foglio 14, mappale 274

Si precisa che la visura e la planimetria catastali ad oggi in un unico documento comprendono i mappali 274, 275, 276 (vedere elaborato planimetrico)



Firmato Da: MARCELLA VOLATILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46d46d57e4eb63aead21b2920d83b3f8

**abitazione piano primo**

- Foglio 14, mappale 275, sub 6, cat A/3, classe 1, vani, 3,5, Sup 103 mq, R.C. 195,22

**edificio uso agricolo**

- Foglio 14, mappale 276, cat D/10 R.C. € 1.308,00 (vedere elaborato planimetrico)

**terreni**

- Foglio 14, mappale **45**, frutt irrig, are 40 ca 58, classe 1, redd dom € 123,23, redd agrario 48,20.

- Foglio 14, mappale **47**, frutt irrig, are 26 ca 84, classe 2, redd dom € 75,96, redd agrario 29,11.

- Foglio 14, mappale **52**, por AA frutt irrig, are 26 ca 14, classe 1, redd dom € 79,38, redd agrario 31,05.

- Foglio 14, mappale **52**, por AB frutt irrig, are 10 ca 29, classe 1, redd dom € 12,65, redd agrario 11,16.

- Foglio 14, mappale **42**, frutt irrig, are 31 ca 95, classe 1, redd dom € 97,02, redd agrario 37,95.

- Foglio 14, mappale **46**, por AA frutt irrig, are 11 ca 77, classe 1, redd dom € 35,86, redd agrario 13,37.

- Foglio 14, mappale **46**, por AB frutt irrig, Ha 1 are 30 ca 12, classe 1, redd dom € 395,14, redd agrario 154,56.

- Foglio 14, mappale **51**, frutt irrig, are 12 ca 64, classe 2, redd dom € 35,77, redd agrario 13,71.

- Foglio 14, mappale **53**, por AA frutteto, are 5 ca 25, classe 1, redd dom € 16,00, redd agrario 5,97.

- Foglio 14, mappale **53**, por AC frutt irrig, are 4 ca 70, classe 1, redd dom € 14,64, redd agrario 5,58.

- Foglio 14, mappale **53**, por AB semin irrig, are 12 ca 85, classe 1, redd dom € 16,79, redd agrario 13,94.

La tettoia ad uso ricovero attrezzi, i recinti e le stalle, posizionati sui mappale 52 e 53, non risultano accatastati.

## ESTENSIONE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Cesario S.P. a, la superficie commerciale rilevata è:

**Totale Superficie Commerciale Abitazoioni e Pertinenze MQ 1.338,60≈1.339,00**

**recinto rettangolare**: **mq 360**

**recinto circolare**: **mq 88,30**

**stalla: mq 200,00**



Firmato Da: MARCELLA VOLATILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46d46d57e4eb63aead21b2920d83b3f8

**terreni mq 24.126,00**

## PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà per intero è pervenuta agli attuali proprietari mediante i seguenti atti notarili:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Bergonzini, Notaio in Modena, del 11/02/1983 rep.4290, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 01/03/1983 al n. 2653 di formalità; favore: [redacted]; contro: [redacted]

## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesario s. P., è risultato che gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per ampliamento di fabbricato ad uso servizi agricoli e modifiche interne a fabbricato rurale ad uso abitazione colonica n° 27/1983 prot 3483 del 23/07/1983
- Variante alla concessione suddetta prot 3483/83 del 18/03/1987
- Permesso di abitabilità del 27/04/1987 prot 3483
- Concessione per modifiche interne ed esterne ad abitazione rurale prot 6014 del 23/09/1988 (realizzazione scala esterna e di due unità abitative)
- Permesso edilizio per la realizzazione di fabbricato ad uso servizi agricoli prot 6129/2013 pratica edilizia n 35/2012 prot rif 8668. Richiesta proroga di fine lavori per ulteriori 2 anni. Titolo scaduto prima del termine dei lavori.

Difformità:

**Abitazioni:** Lo stato legittimato non risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo, per la presenza della chiusura sia del portico al piano terra che del balcone al piano primo, creando delle verande.

Il sottotetto è adibito illegittimamente oggi ad abitazione, con cucina e bagno.

**Fabbricato ad uso ricovero attrezzi (tettoia)** essendo scaduto il titolo edilizio prima della fine dei lavori, lo stesso si intende nullo, per cui la sanatoria richiede la presentazione di un nuovo progetto (anche strutturale) in sanatoria con relativi oneri.

**Magazzino**: presenta una tettoia adiacente all'edificio con mezzi di fortuna

**Stalle e recinti**: mancano del tutto i titoli edilizi



Firmato Da: MARCELLA VOLATILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46d46d57e4eb63aead21b2920d83b3f8

**Edificio ad uso agricolo esistente**: diverse difformità interne, tettoia esterna abusiva e realizzazione incompleta di nuovi ambienti in adiacenza al fabbricato, realizzati in forza di un titolo edilizio SCIA 49/2018 per la quale è stata poi presentata la rinuncia, a seguito della richiesta dell'ufficio competente di diversa documentazione complementare.

**Terreni agricoli:** Si evidenzia che tra i mappali 42,45,46,47,51,52 e 53 ad uso agricolo, quelli identificati coi numeri 51, 52 e 53 non si presentano come terreni coltivati ma come aree cortilive a servizio degli edifici e comodi rurali che su di essi insistono, (mappale 52 e 53) mentre il mappale 51 è utilizzato come area cortiliva di accesso alla proprietà.

Possibilità di sanatorie:

Si premette che la proprietà è identificata nel PRG del Comune di San Cesario s. P. come zona E2: "*Agricola di alimentazione degli acquiferi sotterranei."*

In tale zona secondo l'art 80 delle NTA è da tener presente che è vietato lo stoccaggio sul suolo di concimi organici e il lagunaggio dei liquami zootecnici.

**Abitazioni:** è possibile presentare una pratica in sanatoria per ciascun delle abitazioni.

**Soffitta:** la soffitta non possiede i requisiti di abitabilità, pertanto non è sanabile come tale. Lo stato legittimato rimane quello dichiarato nella variante della pratica n° 27/83 del 1983, per cui andrà ripristinato in tal senso.

**Fabbricato ad uso servizi agricoli: tettoia a uso ricovero attrezzi**

Il fabbricato è sanabile previa presentazione di nuovo titolo edilizio, e pagamento delle sanzioni, in forza dell'art 80 delle NTA *(a) attrezzature di servizio all'agricoltura* che prevede aumento di superficie in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola fino a mq 350.

**Stalle e recinti:** è possibile presentare una pratica in sanatoria **solo per la stalla grande,** comprensiva di progetto strutturale, in quanto la stessa raggiunge la superficie ammissibile dalle NTA art 80 *lett e Strutture ricettive agrituristiche*, "realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali fino a 400 mq"; quindi la stalla più piccola andrà demolita.

**Edificio ad uso agricolo esistente:** sanabile come ambienti da destinare ad attività di fattoria didattica, in quanto la scia n° 59/2018 presentata nel 2018, è stata abbandonata solo per mancanza di documentazione, tra cui una *"convenzione di vincolo di inedificabilità su terreni posti in San Cesario S/P e impegno decennale al mantenimento della destinazione agricola dei costruendi immobili"* scaduta e non per discordanze con le NTA.

La spesa inerente all'incarico ad un tecnico abilitato, per n° 4 pratiche edilizie in sanatoria, delle quali 2 complete di progetto strutturale, depositi, analisi geologica ecc si può quantificare in € 30.000,00, mentre l'importo delle sanzioni verrà quantificato dagli organi competenti, in sede d'istruttoria, in base al tipo di intervento, una volta ripresentato il titolo edilizio, in quanto l'oblazione può variare da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 10.328 euro.

**Casette di legno:** la superficie delle casette, superiori ai 6 mq consentiti dal regolamento edilizio, insieme alle tettoie, superano il limite consentito per cui andranno rimosse, con una spesa di circa € 5.000,00.

**Terreni agricoli:** i terreni non utilizzati come agricoli allo stato attuale, quali i mappali 51,52,53 verranno considerati nella presente perizia come BCNC e quindi come area cortiliva sulla quale insistono comodi rurali.



Firmato Da: MARCELLA VOLATILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46d46d57e4eb63aead21b2920d83b3f8

Si allega il CDU.

## STATO DI POSSESSO DEL BENE

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 09/04/2025, l'appartamento al piano terra risultava occupato dai due proprietari e l'appartamento al piano primo risultava occupato dal figlio dei proprietari, [redacted], con la sua famiglia. Non sono stati forniti contratti di affitto. La figlia del debitore, gestisce l'allevamento di equini.

## STIMA DEI BENI

**Si stima il valore di mercato del lotto immobiliare, a corpo e non a misura, in**

Complesso agricolo € 1.083.200,00 + terreni €125.000,00= € 1.208.200,00

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si effettua un deprezzamento forfettario in misura del 15% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato, e per l'assenza di garanzia di vizi occulti

**TOTALE COMPLESSO AGRICOLO**

**€ 1.208.200,00 – 15 % = € 920.720,00 ≈ € 920.000,00**

**(euronovecentoventimila/00)**

Con osservanza

**Il CTU**

Arch. Marcella Volatile

Modena, 01 maggio 2025



Firmato Da: MARCELLA VOLATILE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46d46d57e4eb63aead21b2920d83b3f8