

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°103/2024

Promosso da

PROCEDENTE Creditrice : XXXXXXXX XXX XXX – Avv.ti

XXXXXXXXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXX – Foro di Bologna

Contro

DEBITORE ESECUTATA: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

XXX . Avv. XXXXXXXX XXXXXXXX – Foro di Roma

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberta Vaccaro, con decreto in data 28/10/2024 nominava esperto stimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data 10/11/2024 e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il custode, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

- *la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene ;*
- *la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie ;*
- *la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte esecutata);*

- *deve acquisire, ove ritenuto necessario, in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato*
- *Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità;*
Indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.
Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);
Dia indicazione dell'esistenza di eventuali comproprietari dell'immobile, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).
Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, proceda d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario ad effettuare l'accesso all'immobile, onde rispondere ai seguenti quesiti.

SEZ. II QUESITI

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena-intera o nuda proprietà, usufrutto o quote) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati) l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore. In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere nella descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima.

L'esperto deve procedere alla **descrizione sommaria** di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio...), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALLA alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).

L'esperto deve procedere, poi, alla **DESCRIZIONE ANALITICA** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (C.E-P.d.C.Scia);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento

autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;
- nel caso di riscontrate difformità:
 - deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;
 - deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa; in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);
 - lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);
 - i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;
 - la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);
- in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985). A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:
- determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;

• *chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:*

i. *artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusive ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);*

ii. *art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);*

iii. *art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*

• *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa.*

Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;

• *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

*Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della **dichiarazione di agibilità** ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.*

*Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed **IN MANCANZA** provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (allo stato l'acquisizione del l'APE non è prescritta dalla normativa regionale dell'Emilia-Romagna per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è **esonero da detto adempimento**).*

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- *la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non*

eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore),

- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

- 1. lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)*
- 2. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);*
- 3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 4. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o*

di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

QUESITO n. 4: Nel caso d'immobile pignorato PRO QUOTA:

Nel caso in cui l'immobile si sottoposto a **pignoramento pro-quota**, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- Verifichi se è possibile disporre la **separazione in natura della quota pignorata** (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia "comodamente" divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari;
- Proceda in caso contrario, ovvero, laddove il **compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile**, anche alla luce di quanto disposto dall'Art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla l.03/06/1940, **alla stima per intero**, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

Al sottoscritto era concesso il termine del 19/02/2025 per il deposito in Cancelleria della relazione con udienza fissata per il 19/03/2025.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio, mentre per l'Ufficio Tecnico del Comune di San Possidonio non si è ancora avuta disponibilità di accesso agli atti nonostante domanda di accesso del 31/01/25), il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto, esaminata la documentazione prodotta agli atti, eseguito il sopralluogo presso il Lotto n°1 del Comune di San Possidonio in data **03/02/2025** alla presenza di un incaricato dell'IGV e del rappresentante legale dell'esecutata, è in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi dei seguenti beni immobili in piena proprietà della XXXXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXX (debitrice eseguita , per la quota 1/1 :

LOTTO N°1 – COMUNE SAN POSSIDONIO

- Fabbricato agricolo di cui una porzione a uso abitazione, piano T-Primo cat.A/4 e restante parte ad uso deposito piano terra e primo a doppio volume cat. F/2 collabente; tutto il fabbricato è crollato e circondato da terreni a seminativo, posti in Comune di San Possidonio (Mo), internati alla via Matteotti n°245:

LOTTO N°2 – COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO:

- Appezamenti di terreno agricolo, senza sovrastanti fabbricati posti in Comune di Pavullo nel Frignano (Mo), frazione di Castagneto, distribuiti in n°6 Fogli e circa 56 mappali Catasto Terreni, tra le vie Strada Vicinale, Strada Vicinale delle Borre, Rio Castagneto, Rio delle Lamuzze, a varie destinazioni successivamente descritte,

DOCUMENTAZIONE ex art.567 c.p.c.

L'art.567 del c.p.c. recita testualmente : *“decorso il termine di cui l'art.501, il creditore pignorante e ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo possono chiedere la vendita dell'immobile pignorato. Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito....allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento ;tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari..”;*

Sulla scorta dei suesposti elementi, lo scrivente, per quanto di competenza e a seguito dell'esame del fascicolo della procedura, ritiene corretta ed esaustiva la documentazione prodotta in atti, ai sensi dell'art.567 c.p.c., nel momento in cui, per i beni pignorati, sono prodotti la certificazione storica ventennale del notaio in Perugia dott. XXXXXXXX XXXXXX e gli estratti di mappa catastale.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dall'esame del certificato storico ventennale prodotto in atti, emerge che per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti provenienze e note di trascrizione ed iscrizione:

LOTTO N°1a –SAN POSSIDONIO:

Catasto Fabbricati F.17 – M.117- sub 03 e sub 04 + Catasto Terreni F.17 – M.118-128-129 per un tot. ha 02.73.74

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 40882/26126 in data 20 dicembre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX XXXXX di Carpi (MO) del 26 novembre 2004, numero di repertorio 229389/19732, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX sede San Possidonio (MO), codice fiscale §§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Concordia Sulla Secchia (MO) il 17 aprile 1941, codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6512/4537 in data 05 aprile 1995, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX di Modena del 22 marzo 1995, numero di repertorio 12091, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX nata a Concordia Sulla Secchia (MO) il 17 aprile 1941, codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;



contro XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà e XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.



LOTTO N°1b SAN POSSIDONIO:

Catasto Terreni F.17 M.127 ha=01.20.24

CONFERIMENTO IN SOCIETA', trascritta ai nn. 4679/2875 in data 15 febbraio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX XXXXXX di Carpi (MO) del 26 gennaio 2005, numero di repertorio



230998/20196, a favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX sede San Possidonio (MO), codice fiscale §§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.



CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn. [REDACTED] in data [REDACTED] a seguito di atto amministrativo per Ufficio Del Registro Mirandola (Mo) del 05 giugno 2001, numero di repertorio 36/63 contro l'eredità di XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato [REDACTED]



[REDACTED] codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' ; devolutasi in favore di XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.



ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn. [REDACTED] in data 07 marzo 2017, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX XXXXXX di Carpi (MO) del 26 gennaio 2005, numero di repertorio





Catasto Terreni F.73 mapp.293-296-297-317-327-358-319

Catasto Terreni F.74 mapp.43-84-105-106-107-115-116/AA-116/AB-122

Catasto Terreni F.90 mapp.11-37-39-40-41-42-4-5-6/AA-6/SB-7-8-9-17-59

Per un totale di ha=76.13.76

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 28302/19088 in data 23 novembre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX XXXXX di Carpi (MO) del 28 ottobre 2016, numero di repertorio 276751/44407, a

favore di XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX XXX sede San Possidonio (MO), codice fiscale §§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' e contro XXXXXXX XXXXX [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA', trascritta ai nn.28303/19089 in data 23 novembre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX XXXXX di Carpi (MO) del 28 ottobre 2016, numero di repertorio

276751/44407, favore di XXXXXXX XXXXX [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'; contro XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED], deceduta [REDACTED] codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà'.

CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, trascritta ai nn.1025/775 in data 17 gennaio 2014, a seguito di atto amministrativo per La Spezia (SP) del 24 ottobre 2013, numero di repertorio 2227/9990/13

contro l'eredità di XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale §§§§§§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà' ; devolutasi in favore di XXXXXXXX



contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX sede San Possidonio (MO),
codice fiscale §§§§§§§§§§§§, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,
avente ad oggetto gli immobili di relazione.

DESCRIZIONE CATASTALE – QUESITO 2

LOTTO N°1 – COMUNE SAN POSSIDONIO

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l’Agenzia del
Territorio del Comune di San Possidonio (I128) :

– Catasto fabbricati -fondo rustico, posto in località Forcello, internato alla
Via Matteotti n. 245, in un unico corpo, tra i confini: ragioni XXXXXXXX,
ragioni XXXXXXXX, il terreno di cui mapp.127, salvo altri. Allibrato in Catasto
di detto Comune al foglio 17, con il mappale:

117 sub. 3 - Via Matteotti - P.T-1 - Cat. A/4 - Cl. 1 - vani 3,5 - Sup. Cat.
Totale mq. 69 - Totale escluse aree scoperte mq. 60 - R.C. euro 86,76;

117 sub. 4 - Via Matteotti - P.T-1 - UNITA' COLLABENTI.

Superficie particella 117 m²310,00 -

-Catasto Terreni- foglio 17, con i mappali:

118 - ha. 00.67.20 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 69,24 - R.A. euro 72,88;

128 - ha. 00.43.08 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 44,39 - R.A. euro 46,72;

129 - ha. 01.63.46 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 168,41 - R.A. euro 177,28;

totali ha.02.73.74 - R.D. euro 282,04 - R.A. euro 296,88.

127 - ha. 01.20.24 - SEMINATIVO - R.D. euro 120,80 - R.A. euro 130,41.

TOTALE LOTTO N°1 ha= 03.93.98 + Fondo rustico

Intestati: XXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX, con sede a ██████████

██████████, Via Matteotti n. 230 (CF: §§§§§§§§§§§§) indirizzo pec:

xxx , in persona del legale rappresentante pro-tempore XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXX, ██████████, CF: ██████████



- 39 - ha. 00.76.10 - CAST FRUTTO - R.D. euro 5,90 - R.A. euro 1,57;
40 - ha. 00.54.88 - SEMINATIVO - R.D. euro 23,81 - R.A. euro 19,84;
41 - ha. 00.56.90 - SEMINATIVO - R.D. euro 24,68 - R.A. euro 20,57;
42 - ha. 00.24.30 - CAST FRUTTO - R.D. euro 1,88 - R.A. euro 0,50;
4 - ha. 00.19.34 - CAST FRUTTO - R.D. euro 1,50 - R.A. euro 0,40;
5 - ha. 01.82.16 - SEMINATIVO - R.D. euro 46,10 - R.A. euro 47,04;
6 - PORZ. AA - ha. 00.05.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 2,81 - R.A. euro

2,32;
6 - PORZ. AB - ha. 00.18.01 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 1,30 - R.A.
euro 0,37;

- 7 - ha. 00.30.97 - SEMINATIVO - R.D. euro 17,43 - R.A. euro 14,40;
8 - ha. 00.74.68 - SEMINATIVO - R.D. euro 18,90 - R.A. euro 19,28;
9 - ha. 00.22.71 - PRATO - R.D. euro 5,75 - R.A. euro 2,35;
17 - ha. 01.72.82 - PASCOLO - R.D. euro 8,03 - R.A. euro 4,46;
59 - ha. 01.05.00 - PASCOLO - R.D. euro 4,88 - R.A. euro 2,71;

Parziali foglio 90 ha = 12.91.81

Foglio 58, con i mappali:

- 58 - ha. 00.71.81 - SEMINATIVO - R.D. euro 18,17 - R.A. euro 18,54;
193 - ha. 01.50.18 - CAST FRUTTO - R.D. euro 11,63 - R.A. euro 3,10;
197 - ha. 00.28.70 - CAST FRUTTO - R.D. euro 2,22 - R.A. euro 0,59;
221 - ha. 02.84.00 - CAST FRUTTO - R.D. euro 22,00 - R.A. euro 5,87;

Parziali foglio 58 ha = 05.34.69

foglio 59, con i mappali:

- 9 - ha. 01.39.94 - PASCOLO - R.D. euro 6,50 - R.A. euro 3,61;
12 - PORZ. A - ha. 19.25.37 - INCOLT PROD - R.D. euro 9,94 R.A. euro
9,94;

12 - PORZ. B - ha. 04.66.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 202,16 R.A. euro 168,47;

13 - ha. 00.65.34 - INCOLT PROD - R.D. euro 0,67 - R.A. euro 0,34;

14 - ha. 00.28.11 - INCOLT PROD - R.D. euro 0,29 - R.A. euro 0,15;

21 - ha. 00.94.55 - SEMINATIVO - R.D. euro 41,02 - R.A. euro 34,18;

41 - ha. 00.33.02 - SEMINATIVO - R.D. euro 14,32 - R.A. euro 11,94;

42 - ha. 06.22.92 - SEMINATIVO - R.D. euro 157,64 - R.A. euro 160,86;

43 - ha. 01.14.72 - SEMINATIVO - R.D. euro 49,77 - R.A. euro 41,47;

49 - ha. 00.43.25 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 19,88 - R.A. euro 15,64;

62 - ha. 01.69.73 - SEMINATIVO - R.D. euro 73,63 - R.A. euro 61,36;

141 - ha. 00.04.20 - SEMIN ARBOR - R.D. euro 1,93 - R.A. euro 1,52;

142 - ha. 00.22.00 - SEMINATIVO - R.D. euro 9,54 - R.A. euro 7,95;

143 - ha. 00.01.53 - SEMINATIVO - R.D. euro 0,66 - R.A. euro 0,55;

183 - ha. 00.78.68 - SEMINATIVO - R.D. euro 34,13 R.A. euro 28,44

(attualmente identificato come mappale 245 ha. 00.75.52 - SEMINATIVO -
R.D. euro 32,76 R.A. euro 27,30);

186 - ha. 02.16.07 - SEMINATIVO - R.D. euro 54,68 - R.A. euro 55,80;

188 - ha.06.39.24 - SEMINATIVO - R.D. euro 277,32 - R.A. euro 231,10;

Parziali foglio 59 ha =46.64.67

foglio 74, con i mappali:

43 - ha. 00.25.94 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 1,88 - R.A. euro 0,54;

84 - ha. 00.98.59 - BOSCO CEDUO - R.D. euro 7,13 - R.A. euro 2,04;

105 - ha. 00.19.50 - SEMINATIVO - R.D. euro 4,93 - R.A. euro 5,04;

106 - ha. 00.94.67 - SEMINATIVO - R.D. euro 41,07 - R.A. euro 34,23;

107 - ha. 01.27.20 - SEMINATIVO - R.D. euro 32,19 - R.A. euro 32,85;

115 - ha. 00.48.56 - INCOLT PROD - R.D. euro 0,25 - R.A. euro 0,25;

§§§§§§§§§§§§§§) (debitrice eseguita) per la quota di 1/1.

La piena proprietà delle consistenze immobiliari in oggetto sono pervenute a
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXX XXX a seguito atto di:

LOTTO N°1: COMPRAVENDITA trascritta ai nn. 40882/26126 in data 20
dicembre 2004, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX
XXXXXX di Carpi (MO) del 26 novembre 2004, numero di repertorio
229389/19732;

CONFERIMENTO IN SOCIETA', trascritta ai nn. 4679/2875 in data 15
febbraio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX
XXXXXX di Carpi (MO) del 26 gennaio 2005, numero di repertorio
230998/20196;

LOTTO N°2 : COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 28302/19088 in data
23 novembre 2016, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio XXXXXXXX
XXXXXX di Carpi (MO) del 28 ottobre 2016, numero di repertorio
276751/44407;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In questo periodo l'immobile fabbricato rurale risulta non essere occupato
dalla società proprietaria dell'immobile ed eseguita.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

LOTTO N°1 COMUNE SAN POSSIDONIO:

Terreni confinano con altri terreni, ragioni XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXXX, salvo altri.

LOTTO N°2 COMUNE DI PAVULLO nel Frignano:

Terreni confinano con altri terreni ragioni varie. (vedi mappe All.C da
pag.21 a 37)

CONFORMITA' EDILIZIA – QUESITO 2.1

Il fabbricato rurale nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967; non essendo ancora stato possibile accedere agli atti presso Uff. Tecnico Comune di San Possidonio, si desumono i dati dal rogito d'acquisto del fabbricato e terreni (Lotto n°1a), da cui risultano le seguenti pratiche edilizie (con riserva di integrazioni a seguito accesso agli atti):

- Concessione in sanatoria del 28/02/1994 prot.n°3895/86 (vedi All.C pag.46)

- Autorizzazione di abitabilità in data 28/02/1994 pratica n°520

La società esecutata ha provveduto a fornire allo scrivente Esperto copia di:

- Ordinanza di sgombero del 25/10/2012 post eventi sismici;(v.All.C pag.47-48-49).

- A seguito gli eventi sismici del 2012, richiesta da parte di "XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX" di una Istanza M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) N°080360380000735582015

- per "Progetto di riparazione danni-Miglioramento sismico e ricostruzione edificio danneggiato dal sisma" - Istanza rifiutata il 06/02/2016

- Nuova domanda di Istanza M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) n°080360380000028912016 – Istanza rifiutata (vedi All.C pag.51 e 52).

Dal rogito d'acquisto dei terreni, agli Atti, posti in Comune di Pavullo nel Frignano, si estrae il Certificato di Destinazione urbanistica anno 2016 dei terreni indicati al Lotto N°2.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati alla pratica MUDE (tav.n°RA-

03 “Rilievo stato attuale”) della porzione di fabbricato sub 3 in oggetto e l’attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato, per quanto visibile dopo il crollo interno della struttura , non presenta più la copertura né le scale che servivano per accedere al piano primo; per il sub 4 era già classificato collabente e tutt’ora internamente demolito (vedi All.C da pag.40 a pag.45).

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEI BENI- QUESITO 2

LOTTO N°1 –COMUNE SAN POSSIDONIO

Il bene pignorato è un fabbricato rurale con una porzione a uso abitativo posto a Sud del Comune di San Possidonio, internato per circa 800 ml. alla via Matteotti al n°245, in zona agricola (All.B foto n°12, foto 10-11 e dalla n°1 alla 7); il fabbricato ha la caratteristica tipologica di fabbricato rurale in mattoni pieni, con una parte che era adibita a stalla e fienile ed una parte ad abitazione, con accessi indipendenti: si accede ai Sub 03 e 04 dalla corte esclusiva, (di m²310 di superficie compreso il fabbricato) tramite parte inghiaia ed attualmente completamente ricoperta di vegetazione. Non è presente una recinzione che delimita la proprietà e la corte esclusiva.

Le strutture verticali che non sono crollate dell’edificio sono per il perimetro esterno in muratura di mattoni pieni portanti; il solaio di piano visibile per il sub 03 è in travetti in c.a.p. e tavole in legno (v.foto All.B n°4 e 5) mentre la copertura e presumibilmente il secondo solaio sottotetto del sub 03 sono crollati , ed erano con una struttura in legno (v. foto n.3). Le facciate sono tutte con mattoni a vista.

Unità immobiliare A/4 sub 03: è posta al piano terra e primo, vi si accede tramite porta al piano terra lato interno dal sub 04 ed attualmente è visibile solo la zona cucina catastalmente indicata alta ml.2,30, con camino in

muratura e pavimentata (vedi foto.n°5), mentre non si accede né al piano primo del sub 03 né alla parte crollata del sub 04 (ex stalla e fienile).

Non sono presenti impianti elettrico, idrico e gas.

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico; per il Lotto n°1 nel rogito d'acquisto del 26/11/2004 viene riportata una servitù passiva di acquedotto a favore del Demanio dello Stato trascritta a Modena il 15/04/1983 al n°4489 reg.part., nonché vincolo di inedificabilità parziale a favore del Comune di San Possidonio trascritto a Modena il 29/03/1983 al n°3821 reg.part.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE – QUESITO 3

Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

PIGNORAMENTO PRO QUOTA – QUESITO 4

Il compendio di pignoramento Lotto 1 è divisibile, anche se la stima sarà per l'intero compendio, con le quote di 1/1 per la proprietaria.

Il compendio di pignoramento Lotto 2 è divisibile per singoli mappali, ma la stima sarà per la quota di 1/1 per la proprietaria .

SUPERFICI COMMERCIALI – QUESITO 2.1

LOTTO N°1- COMUNE DI SAN POSSIDONIO

Le superfici commerciali del bene, calcolate sulla scorta delle misure rilevate dalle planimetrie acquisite e valutate secondo la consuetudine locale, sono (vedi All.C pag.40-41) :

- Unità Imm.P.117 (sub 03) : P.T. sup. lorda m² 26,40 + P.1° sup. lorda m²28,10= tot. m² 54,50
- Unità Imm. P117 (sub 04) produttiva F2 : P.T. sup. lorda m²68,40 + P.1°

sup. lorda m² 68,00 = tot. sup.m² 136,40

**TOTALE Particella n°117 : sup. lorda m² 190,90 arrot. m² 191 ; sup.
particella m² 310 di cui m² 215 corte esclusiva e m²95 fabbricato.**

TERRENI: Seminativo part. 118-127-128-129 tot. ha=03.93.98

(vedi foto. All. B n°8-9-10-11).

LOTTO N°2 –COMUNE DI PAVULLO nel Frignano:

TERRENI: per un totale di ha= 76.13.76 così suddivisi:

a) SEMINATIVO (somma n°26 particelle) totale ha= 32.70.84

b) SEMINATIVO ARBORATO (somma n°3 part.) tot.ha= 00.50.35

c) BOSCO CEDUO (somma di n°10 particelle di cui una parte disboscata)

totale ha= 07.22.25

d) PASCOLO (somma di n°6 particelle) totale ha= 08.97.61

e) CASTAGNETO FRUTTO (somma n°6 part.) totale ha= 05.82.62

f) INCOLTO PRODUTTIVO (somma di n° 4 part.) totale ha= 20.67.38

g) PRATO totale ha= 00.22.71

(vedi una parte foto n°13 All.B)

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI – QUESITO 2.1

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, ovvero del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene che il metodo di stima più corretto da adottare sia quello per comparazione, che permette di calcolare il prezzo a cui il bene potrebbe essere venduto.

Tale valore si determina paragonando il bene da stimare ad altri beni che abbiano uguali caratteristiche e che siano stati venduti in un recente intervallo di tempo.

- LOTTO N°1 COMUNE DI SAN POSSIDONIO:

Sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 03/02/2025, considerando la destinazione dei terreni a seminativo ed **irrigui**, lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima, del degrado dovuto al crollo, della zona in cui sono ubicati, nonché delle quotazioni correnti di mercato relative ad immobili con simili caratteristiche, considerando che la superficie commerciale degli immobili, calcolata precedentemente, risulta che:

- Unità Immobiliare indipendente al piano terra/primo con corte esclusiva di m² 215:

STIMA Vc= m² 191 x €/m² 160,00 = € 30.560,00

- Terreni seminativo irrigui:

STIMA Vc= ha 3.9398 x €/ha 28.000,00 = arrotond. € 110.314,00

STIMA TOTALE : € 140.874,00

- ***LOTTO N°2 COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO:***

(a + b) SEMINATIVO tot. ha= 33.21.19 x €/ha 5.500,00=€ 182.665,45

c) BOSCO CEDUO tot. ha= 07.22.25 x €/ha 2.800,00= € 20.223,00

d) PASCOLO tot. ha= 08.97.61 x €/ha 1.500,00= € 13.464,15

e) CASTAGNETO FRUTTO tot. ha= 05.82.62 x €/ha 4.500,00=

€ 26.217,90

f) INCOLTO PROD. tot. ha= 20.67.38 x €/ha 1.500,00= € 31.010,70

g) PRATO totale ha= 00.22.71 x €/ha 3.500,00= € 794,85

STIMA TOTALE arrotond. : € 274.376,00

Per la valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa dei valori di cui sopra, dovuta:

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita



all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€ 140.874,00 x -4% arrot. = € - 5.635,00

TOTALE VALORE LOTTO N°1 San Possidonio= € 135.239,00

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€ 274.376,00 x -4% arrot. = € - 10.975,00

TOTALE VALORE LOTTO N°2 Pavullo n.F. = € 263.401,00



LOTTO 01 –PREZZO BASE D'ASTA

Terreni catastalmente distinti al Foglio n°17 particelle 118-127-128-129 e dell'Unità immobiliare indipendente P.T/1° , posti in Comune di San Possidonio (MO) Via Matteotti n°245, U.I. catastalmente distinta al foglio N.17 particella 117 sub 03 e 04, e attualmente non occupata dagli esecutati e pignorata con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX valore a base d'asta per arrotondamento =

€ 135.000,00 (diconsi centotrentacinquemilaeuro/00)

LOTTO 02 –PREZZO BASE D'ASTA

Terreni catastalmente distinti ai Fogli n°45-73-90-58-59-74 con relativa particelle come da Descrizione catastale, posti in Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e pignorati con esecuzione Immobiliare n°103/2024 del Tribunale di Modena promossa contro XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX valore a base d'asta per arrotondamento =

€ 263.000,00 (diconsi duecentosessantatremilaeuro/00)



Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami.

Modena, 25/02/2025

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari



IN ALLEGATO ALLA PRESENTE :

- Allegato A
- Allegato B – Documentazione Fotografica
- Allegato C – Disegni Tecnici- Catasto-