

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 200/2023+304/2022

Giudice dell'esecuzione

UMBERTO AUSIELLO

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Tutte le proprietà, sono ubicate nel comune di San Prospero, e più precisamente:

LOTTO 1 costituito da:

- (foglio 3, mapp 82, sub 3,4,5) abitazione su tre livelli in via Canalazzo, 3 con rimessa, soffitta, magazzino e area cortiliva di pertinenza
- (Foglio 35, mappali 3,4,6) terreni seminativi
- (foglio 3, mapp 86, 135, 137 e 182) terreni seminativi

LOTTO 2 costituito da:

- (foglio 13, mapp 178, sub 1 e 2) abitazione su tre livelli in via Olmo 1 con rimessa e ricovero attrezzi
- foglio 13, mappali 147 e 149 terreni agricoli ed edificabili

LOTTO 3 costituito da:

complesso agricolo:

- foglio 13, mapp 134, sub 1 - Deposito su due livelli
- foglio 13 mapp 131, sub 2 – Deposito (non pignorato il sub 1 consistente nell'area cortiliva annessa)
- foglio 13 mapp 132, sub 3 e 4 – Abitazione su due livelli e cantine
- foglio 13 mapp 135, sub 4 – Depositi su due livelli

Nell'atto di pignoramento manca il mappale 133 corte comune a tutti i mappali su indicati e il sub 1 del mappale 131.

terreni agricoli:

- foglio 13 mapp 129,130,136 (terreno seminativo)
- 360 (vigneto)

terreno edificabile

- Foglio 13 mappale 360

terreni edificabili e da cedere soggetti a convenzione

- Foglio 13 mappali 361, 362, 392

LOTTO 4

- i terreni costituiti dai mappali del foglio 20, mappali 224,225,226,227,228,229,213,251,255 e 214 si localizzano a est del Comune, in parte boschivo, in parte edificabile e in parte soggetto a Convenzione.

Si allega mappa indicativa.

CONFINI**LOTTO 1- via Canalazzo**

L'insieme dei mappali 82,182 e 135 confinano a nord con i mappali 74 e 134 (proprietà), ad est con via Canalazzo, a sud con i mappali 84 (Ente Urbano) 86 (mappale pignorato) e 136 (proprietà), e ad ovest con il mappale 117 oneri utilista della superficie e proprietà

Il terreno identificato con i mappali 86 e 137, invece, confina a nord con i mappali 84 e 136 suddetti, a ovest con il mappale 118 (proprietà), oneri utilista della superficie e proprietà e a sud est con via Canalazzo.

LOTTO 2 – via Olmo 1

L'insieme dei mappali 178, 147 e 149 confina a nord a nord con via Olmo, ad est con il mappale 292 (proprietà), con sede, a sud con il mappale 154 (proprietà), e ad ovest con il mappale 221 (proprietà), e 148 (condominio varie proprietà).

LOTTO 3

L'insieme dei mappali confina a ovest con un canale di irrigazione, a sud con il mappale 762 del foglio 19 (proprietà),

a nord con i mappali **118** (proprietà

.. **122** e **123** (proprietà

124

) e il mappale 450 (proprietà

Ad est confina con i mappali 139

140

141

167

168

189

Inoltre risultano inglobati i mappali 413, 416, 394, 374, 400, 401, 402 (condominio diverse proprietà) che nonostante questo hanno accesso dal mappale 392 che andrà ceduto al Comune.

LOTTO 4

Il lotto confina a nord col mappale 204

e

ad est col mappale 274 (stessi proprietari del mappale 204) a sud con i mappali

165 e 169 (proprietà

con sede in

mentre

ad

ovest

con

via

San

Geminiano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Prospero, come segue così come indicato sull'atto di pignoramento;

A) della società

- Fg. 13 part. 360, Ettari 1, Are 13, Ca 39, Natura: Terreno

- Fg. 13 part. 392, Are 98 Ca 22, Natura: Terreno,

- Fg. 13 part. 361, Are 9 Ca 20,

- Fg. 13 part. 362, Are 10 Ca 50,

- Fg. 20 part. 251, Ha 2 Are 45 Ca 69,

- Fg. 20 part. 213, Are 10 Ca 69,

- Fg. 20 part. 224, Are 11 Ca 96,

- Fg. 20 part. 226, Are 10 Ca 56,

- Fg. 20 part. 228, Are 9 Ca 25,

- Fg. 20 part. 214, Are 10 Ca 72,

- Fg. 20 part. 225, Are 12 Ca 54,

- Fg. 20 part. 227, Are 11 Ca 55,

- Fg. 20 pali. 229, Are 13 Ca 29,

- Fg. 20 part. 255, mq. 15 — Natura: F/1-Area urbana

B) del sig.

- Fg. 13 part. 132 sub.3, Natura: A/3, vani 9,0, Via Viazza — P.T-1 -2,

- Fg. 13 part. 132 sub.4, Natura A/3, vani 4,5,

- Fg. 35 part. 3, Are 60,

- Fg. 35 part. 6, Ettari 1 Are 64 Ca 6,

- Fg. 35 part. 4, Are 11 Ca 20

- Fg. 13 part. 131 sub.2, Natura: C/2, mq.363

- Fg. 13 part. 134 sub.1, Natura: C/2, mq.126

- Fg. 13 part. 135 sub.4, Natura: C/2, mq.160,

- Fg. 13 part. 130, Ettari 3 Are 56 Ca 90,

- Fg. 13 part. 129, Are 2 Ca 36

- Fg. 13 part. 136, Are 14 Ca 66

C) del sig.

- Fg. 3 part. 82 sub.3, Natura: C/6, mq 15,

- Fg. 3 part. 82 sub.5, Natura A/3, vani 5,5,

- Fg. 3 part. 82 sub.4, Nat. C/2, mq.99, Via Canalazzo 3, piano T-1

- Fg. 13 part. 149, Are 11 Ca 40

- Fg. 13 part. 147, Are 3 Ca 57,

- Fg. 13 part. 178 sub.1, Natura: A/7, vani 12,0, Via Olmo Secchia 3, P.T-1

- Fg. 13 part. 178 sub.2, Natura: C/6, mq. 129, Via Olmo Secchi a 3,

- Fg. 3 part. 137, Are 3 Ca 32

- Fg. 3 part. 86, Ha 1 Ca 58

- Fg. 3 part. 135, Are 1 Ca 68

- Fg. 3 part. 182, Ha 1 Are 55

ESTENSIONE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Prospero, la superficie commerciale rilevata per ogni lotto è:

LOTTO 1

edificio

Totale: mq 209,11 ≈ 209,00

terreni seminativi (Foglio 35, mappali 3,4,6): **mq 23.526,00**

terreni seminativi (foglio 3, mapp 86, 135, 137 e 182): **mq totali 21.108,00**

LOTTO 2

Totale superficie commerciale edificio: 358,55 mq

mappale 149 edificabile: 1140,00 mq

mappale 147: 357,00 mq

LOTTO 3

Complesso agricolo

- **tot mq 889,00 ≈ mq 890,00**

Terreni seminativi

- foglio 13 mapp 129 (mq 236,00), 130 (mq 35.690,00), 136 mq 1.466,00 (terreno seminativo)

terreni edificabili

360 (mq 11.339,00) (vigneto) 362 (mq 1.050,00) 361 (mq 920,00), (terreni edificabili soggetti a convenzione) 392 (mq 9.822,00) (terreno da cedere al comune).

LOTTO 4

foglio 20, mappale 224, mq 1.196,00 (terreno edificabile)

mappale 225, mq 1.254,00 (terreno edificabile)

mappale 226 mq 1.056,00 (terreno edificabile)

mappale 227, mq 1.155,00 (terreno edificabile)

mappale 228, mq 925,00 (terreno edificabile)

mappale 229, mq 1.329,00 (terreno edificabile)

tot edificabile mq 6.915,00

mappale 213, mq 1.069,00 (terreno da cedere al Comune)

mappale 251, mq 24.569,00 (terreno da cedere al Comune)

mappale 255 mq 15,00 (terreno da cedere al Comune)

mappale 214 mq 1.072,00 (terreno da cedere al Comune)

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti all' attuale proprietario mediante i seguenti atti notarili, come di seguito riportato nella certificazione notarile:

A) S. Prospero foglio 13, mappale 360 (ex 138)- 392 (ex 138) -361 (ex 138) -362 (ex 138)

Alla società gli immobili sono pervenuti per atto di conferimento in società del 20/03/2001 num rep 118704 notaio Diego De Rosa sede Modena trascritto il 24/03/2001 nn 6838/4754 da potere di

Si segnala convenzione edilizia del 03/12/2002 num rep 120870 notaio Diego De Rosa sede Modena trascritta il 11/12/2002 nn 34783/23806 a favore di comune di san prospero cf 82002070363 a carico di

B) S. Prospero foglio 20, mappale 255 (NCEU) su terreno foglio 20, mappale 255 (ex 216 a sua volta ex 202), S. Prospero foglio 20, mappale 251 (ex 212 a sua volta ex 202)- 213 (ex 202) – 224 (ex 202) – 226 (ex 202)- 228 (ex 202) – 214 (ex 202) – 225 (ex 202) – 227 (ex 202)- 229 (ex

Alla società I gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 20/03/2007 num rep 4893/1384 notaio Michinelli Antonietta sede Carpi, trascritto il 05/04/2007 nn 13182/7671 da potere di

Alla società venditrice gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del 07/07/2005 num rep 29120/7586 notaio Rabitti Andrea sede Modena trascritto il 30/07/2005 nn 25817/15242 da potere di

Alla società venditrice gli immobili già particella 48 erano pervenuto giusta atto di mutamento denominazione e ragione sociale del 29/05/1995 notaio Andrea Rabitti di Modena trascritto il 19/06/1995 nn 11135/7611 da potere di

Alla suddetta società l'immobile era pervenuto giusta atto di conferimento del 28/06/1988 notaio Giovanni Magnani di Mirandola trascritto il 05/08/1988 nn 12160/9418 da potere di

Si segnala convenzione edilizia del 17/05/2007 num rep 5303 emessa da

C) S. Prospero foglio 13, mappali 132/3 – 132/4 (entrambe foglio 13 part 131 e 132/1 graffata e part 132/2), San Prospero foglio 13 mappali 131/2-134/1-135/4 (tutte ex 134-135/1-135/2) San Prospero foglio 13 mappale 130-129-136

A Malavasi Pier Luigi per 1/1 gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 28/10/2008 num rep 5544/1911 notaio Michinelli Maria Antonietta sede Carpi trascritta il 13/11/2008 nn 35122/21054 da potere di

Ai venditori gli immobili erano pervenuti:

- In parte per 1/2 dell'immobile foglio 13, mappale 129 a : per acquisto fattone dal in comunione legale giusta atto di vendita del

29/09/1975 del Direttore rep 36 reg.to a Mirandola (MO) il 09/02/1976 al n 287 da potere del Demanio dello Stato

- In parte in dipendenza della successione a

(denunzia del 07/05/1997, num rep

50/212 ufficio del registro di Carpi) trascritta il 28/01/2009 nn 3060/2160 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 35123/21055 del 13/11/2008 per tutti gli immobili ed 1/2 dell'immobile foglio 13 mappale 129.

D) San Prospero foglio 35, mappali 3-6-4

gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 31/12/1993 notaio Pietro Barbieri di Modena trascritto il 14/01/1994 nn 841/668 da potere di

E) San Prospero foglio 13 mappali 178/1-178/2 (NCEU), San Prospero foglio 13 mappali 149-147

(NCT)

A) gli immobili sono pervenuti:

- In parte per 1/2 delle particelle 178-149 per atto di vendita del segretario del Comune del 08/03/1967 rep 579 trascritto il 10/05/1967 al n 4421
- In parte per 1/2 della particella 147 per atto di vendita notaio Pietro Barbieri del 09/04/1969 rep 13459/2029 registrato a Modena il 28/04/1969 al n 2202
- In parte per 1/9 di tutti gli immobili in dipendenza della successione a
(denunzia n 13 vol 125) trascritta il 08/04/1987 nn5690/4278

Ed in parte 7/18 di tutti gli immobili per atto di compravendita del 11/09/1991 notaio Diego de Rosa di Modena trascritto il 26/09/1991 nn 17693/12205

F) San Prospero foglio 3 particella 82/3-82/5-82/4 (ex 82/1-82/2 a loro volta ex 82)(NCEU), San Prospero foglio 3 particella 135 (ex 80) – 182 (ex 80) (NCT)

, quali beni personali, gli immobili sono pervenuti in dipendenza della successione a

i (denunzia n 14 vol 121)

trascritta il 12/03/1986 nn 4548/3612

G) San Prospero foglio 3 mappali 86-137 (ex 86)

Nel ventennio preso in esame antecedente al pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze a favore

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Si vuole precisare che ad oggi lo strumento urbanistico attuativo risulta essere il PRG (Piano Regolatore Generale) ma che entro qualche mese entrerà in vigore il nuovo strumento PUG (Piano Urbanistico Regionale) per cui potrebbero essere rivisti i parametri di edificabilità.

LOTTO 1

Via Canalazzo 3 (foglio 3, mappale 82) località s. Martino

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Prospero, è risultato che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- SCIA per accertamento di conformità opere eseguite in assenza di titolo edilizio, fabbricato ad uso abitazione n° 935/2014 del 05/02/2015 prot n 8797
- SCIA in variante prot n 8999 del 14/09/2016 per "riparazione danni di edificio adibito ad abitazione rurale in seguito agli eventi sismici del maggio 2012" (pratica MUDE)
- Richiesta Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità
- Richiesta integrazione alla domanda C.C.E.A. prot 9153 del 19/09/2016

In merito allo stato legittimato si ripete quanto indicato nel paragrafo della regolarità catastale, ma solo in riferimento allo stato d'uso delle cantine e dell'autorimessa; Per quanto concerne invece l'abitabilità e l'agibilità, da comunicazione ufficiale dell'ufficio tecnico-edilizia privata la documentazione è stata soggetta a silenzio assenso per decorso dei termini.

LOTTO 2 – Via Olmo 1

Non sono presenti titoli edilizi validi, in quanto nel 2011 fu presentata una DIA (n° 7 del 16/02/2011) per la realizzazione di due appartamenti al piano terra, che fu sospesa per la richiesta di documentazione

9

integrativa e mai completata, per cui lo stato legittimato è quello dato dalla planimetria catastale, con le conseguenti difformità già descritte nel paragrafo precedente.

Il mappale 149, quale terreno edificabile in SOTTOZONA B1a – “Parti già edificate normali, con le prescrizioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente” ossia con indice di fabbricabilità 0,45 così come indicato nella tabella 1 delle NTA.

Il mappale 147, invece, secondo il CDU fa parte della “Zona omogenea G (destinata ad attrezzature pubbliche) - area destinata a PARCHEGGI”.

Per sanare lo stato attuale, essendo la SU superiore all'indice di fabbricabilità di 0,45, sarà necessario unificare i mappali 178 e 149 per rientrare nei limiti consentiti, e successivamente presentare una pratica edilizia in sanatoria con conseguente pagamento degli oneri e dei costi di costruzione oltre all'importo delle sanzioni e del tecnico qualificato incaricato.

Gli oneri e le sanzioni si quantificano solo al momento della presentazione della pratica per cui si stima una spesa forfettaria di circa € 10.000,00.

LOTTO 3 - Via Viazza

Complesso agricolo

- SCIA per demolizione e fedele ricostruzione di complesso agricolo n° 33/2015 del marzo/2015
- Deposito del progetto esecutivo delle strutture n° 26/2015 del 28/04/2015 prot. n. 3473
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica del 18/09/2014 prot 8507 per intervento ricadente in zona di tutela dei corsi d'acqua D. Lgs. 42/2004
- Richiesta integrazione SCIA DEL 20/11/2015 prot n 11172/2015

Si ricorda che è ammessa la ricostruzione fedele del complesso agricolo per un totale di circa 3.000,00 m3 di edificato.

Dall'ultima comunicazione dell'ufficio tecnico del Comune di San Prospero del 20/11/2015 si evidenzia che si deve procedere alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica in quanto si tratta di intervento ricadente in zona di tutela dei corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004, oltre a dover integrare la pratica (che oggi andrà ripresentata ex novo) con ulteriore documentazione tecnica.

Non risulta ottenuta l'autorizzazione paesaggistica, e la ricostruzione non è mai avvenuta, pertanto andrà

ripresentato il titolo edilizio.

Inoltre il mappale in oggetto è interessato da: ZONA DI TUTELA CORSI D'ACQUA DLGS. 42/2004 (ex 490/99).

Terreno edificabile mappale 360

Il terreno risulta da PRG in categoria B1a ossia "Zone B.1.a: Nuove costruzioni su lotti liberi già costituiti e accatastati alla data di adozione delle presenti norme o interventi di sostituzione edilizia 0,45 MQ/MQ".

L'indice di fabbricabilità ad oggi risulta essere 0,45, quindi mq 5.103,00 di superficie edificabile sul lotto di mq 11.340,00.

Terreni edificabili e da cedere - Convenzione "Comparto Paradiso"

In merito ai mappali 361,362, 392 (ex mappali 138 e 217) si precisa che sono oggetto di Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto Paradiso" del 03/12/2002 rep n 120870 nel quale la società si impegna ad eseguire a sue spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente a cedere gratuitamente al Comune dette aree. Seppur la Convenzione risulta scaduta, ma l'intervento eseguito in parte, i terreni interessati andranno comunque ceduti al Comune analizzando poi la necessità di completare le opere, e provvedere al pagamento degli oneri.

Terreno agricolo mappale 130

è presente un'ordinanza per l'abbattimento del vigneto affetto da flavescenza dorata con un costo di circa € 8.900,00.

LOTTO 5

Convenzione "Via San Geminiano Est"

In merito ai mappali 224,225,226,227,228,229,214,213 e 251 risultano oggetto di Convenzione per l'Attuazione del Piano Particolareggiato (ex mappali 202 e 205) di iniziativa Privata con destinazione "C2 Residenziale di Espansione" denominato "Via San Geminiano Est" nella quale la società si impegna ad eseguire a sue spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente a cedere gratuitamente al Comune dette aree.

Il PRG non indica l'indice di fabbricabilità ma è presente un allegato alla tabella n 6 "comparti sottozone



C2" dove per ogni comparto vengono indicate le SU, Verde di U2, ST e H massima riferiti all'intero comparto.

Andrà aggiornata la convenzione secondo quanto già realizzato e secondo le nuove regole del PUG.

I mappali 213 e 214 erano stati oggetto di variante di PRG, nel quale si specificava la cessione al comune per realizzazione di un campetto. Il 25/09/2012 la inviava comunicazione di valutazione alla rinuncia della variante, che però fu approvata dal Consiglio Comunale il 26/09/2012.

Per questi motivi, i mappali 213 e 214 andranno ceduti al Comune.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO 1 – via Canalazzo 3

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dal sig.

..., ma non sono stati forniti contratti di affitto. Il Debitore dichiara che ci sarebbe un contratto di comodato d'uso, mai fornito.

LOTTO 2 – via Olmo 1

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario, l'appartamento al piano primo risultava disabitato mentre quello al piano terra, risulta in affitto al sig.

Il contratto di locazione transitorio ad uso abitativo prevede la locazione di una porzione dell'immobile al piano terra dal 01/07/2022 al 31/12/2023 con possibilità di proroga. È presente la ricevuta del servizio telematico Entratel per la proroga fino al 31/12/2024.

Inoltre anche l'appartamento ricavato al posto della rimessa risultava occupato dal sig.

LOTTO 3

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario gli edifici risultano disabitati.

LOTTO 5

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario i terreni risultano liberi.

STIMA DEI BENI

LOTTO 1

€ 278.000,00 – 5% = € 264.100,00 ≈ € 264.000,00

(euroduecentosessantaquattromila/00)

LOTTO 2

€ 422.000,00 – 5 % = € 400.900,00 ≈ € 401.000,00 (euroquattrocentounomila/00)90

LOTTO 3

€ 1.036.000,00 – 5% = € 984.200,00 ≈ € 980.000,00

(euronovecentottantantamila/00)

LOTTO 4

€ 686.000,00 – 5% = € 651.700,00 ≈ € 650.000,00

(euroseicentocinquantamila/00)

RIEPILOGO:

LOTTO 1 - € 264.000,00 (euroduecentosessantaquattromila /00)

LOTTO 2 - € 401.000,00 (euroquattrocentounomila/00)

LOTTO 3 - € 980.000,00 (euronovecentottantantamila /00)

LOTTO 4 - € 650.000,00 (euroseicentocinquantamila /00)

Con osservanza

Modena, 04 luglio 2025