



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 120/2023



Promosso da:

AMCO s.p.a.

(avv. Giulio Gaiani)



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 26.03.2024 nominava lo scrivente LORENZO AURELI, architetto con studio in Castelfranco Emilia, via Emilia Ovest 96, Consulente Tecnico d'Ufficio per la descrizione e valutazione dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 02.04.2024 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento in via telematica. Il sottoscritto si impegna a depositare la relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata il giorno 12.11.2024 presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, dopo aver preso i necessari contatti ed esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, dopo aver compiuto in loco i dovuti e possibili accertamenti, *dopo aver suddiviso i beni oggetto della perizia in lotti in base alle caratteristiche fisiche, tipologiche e funzionali*, si espone quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Modena in data 12 maggio 2023 repertorio n. 2299/2023 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Modena ai numeri di registro particolare 10788 e registro generale 14898 in data 24 maggio 2023 a favore Amco-Amco Asset Managementi Company S.p.a. sede in Napoli Codice fiscale e P.IVA 05828330638 e contro,, :

LOTTO 1)

N.C.E.U. Comune di RAVARINO (MO), beni intestati a:

- DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 2/4
- DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4
- DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4

Foglio 27

Abitazioni di tipo civile

- particella **193** – subalterno **4** – categoria A/2 – classe I – vani 5 sup. mq 91 - p. T - rendita 309,87 – via Vandini 9

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 4 risulta variato in Via Vandini n° 9 in base alla nota di divisione del 10.06.2011 in atti dal 10.06.2011 (n.047707/2011)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 4 risulta variato ina/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 309,87 Euro in base alla nota di divisione del 10.06.2011 protocollo n. mo0138961 in atti dal 10.06.2011 divisione (n. 47707.1/2011) - annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 4 risulta variato ina/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 309,87 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 03.05.2012 protocollo n. mo0058456 in atti dal 03.05.2012 variazione di classamento (n. 6457.1/2012) annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 4 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Autorimesse

particella **193** – subalterno **5** – categoria C/6 – classe 7 - cons. mq 53 sup. mq 60 - p. T - rendita 82,12 – via Vandini 9

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 5 risulta variato in Via Vandini n° 9 in base alla nota di divisione del 10.06.2011 in atti dal 10.06.2011 (n.047707/2011)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 5 risulta variato inc/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 42,30 Euro in base alla nota di divisione del 10.06.2011 protocollo n. mo0138961 in atti dal 10.06.2011 divisione (n.47707.1/2011) annotazioni; classamento e rendita proposti d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 5 risulta variato inc/6 - autorimessa o rimessa, rendita di 82,12 Euro in base alla nota di variazione classamento del 03.05.2012 protocollo n. mo0058457 in atti dal 03.05.2012 variazione di classamento (n. 6458.1/2012) notifica effettuata con protocollo n. m00062197/2012 del 09.05.2012 - annotazioni: classamento e rendita

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 5 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

Abitazioni di tipo civile

particella **193** – subalterno **6** – categoria A/2 – classe 1 – vani 5 sup. mq 121 - p. I - rendita 309,87 – via Vandini 9

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 6 risulta variato in Via Vandini n° 9 in base alla nota di divisione del 10.06.2011 in atti dal 10.06.2011 (n.047707/2011)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 6 risulta variato ina/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 309,87 Euro, in base alla nota di divisione del 10.06.2011 protocollo n. mo0138961 in atti dal 10.06.2011 divisione (4 t60T annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 6 risulta variato ina/2 - appartamento di tipo civile, rendita di 309,87 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 03.05.2012 protocollo n. m00058456 in atti dal 05.05.2012 variazione di classamento (n. 6457.1/2012) annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 6 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata

Vano scale comune ai sub. 4-5-6 della particella 193

- particella **193** – subalterno **3** – BCNC



Corte comune a tutti i sub. della particella 193

- particella **193** – subalterno **2** – BCNC

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è verificata. Il fabbricato è identificato al numero civico 46 l.

LOTTO 2)

N.C.E.U. Comune di RAVARINO (MO), beni intestati a:

- DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 2/4
- DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4
- DIRITTI DI PROPRIETA' pari a 1/4

Foglio 27

Opifici

- particella **193** – subalterno **7** – categoria D/I
p. T I - rendita 6.970,00 – via Vandini 9

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 7 risulta variato in Via Vandini n° 9 in base alla nota di divisione del 10.06.2011 in atti dal 10.06.2011 (n.047707/2011)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 7 risulta variato ind/I - opificio, rendita di 6.970,00 euro in base alla nota di divisione del 10.06.2011 protocollo n. mo0138961 in atti dal 10.06.2011 divisione (n. 47707.1/2011) - annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 27 particella 195 sub 7 risulta variato ind/I - opificio, rendita di 6.970,00 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 03.05.2012 protocollo n. m00058456 in atti dal 03.05.2012 variazione di classamento (n. 6457.1/2012) - annotazioni: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Magazzini e locali di deposito

- particella **193** – subalterno **8** – categoria C/2 – classe 10 – cons. mq 324
sup. mq 362 - p. T - rendita 401,60 – via Vandini 9

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 8 risulta variato in Via Vandini n° 9 in base alla nota di divisione del 10.06.2011 in atti dal 10.06.2011 (n.047707/2011)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 8 risulta variato inc/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di 143,90 Euro in base alla nota di divisione del 10.06.2011 protocollo n. mo0138961 in atti dal 10.06.2011 divisione(n.47707.1/2011) - annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub \$ risulta variato inc/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di 401,60 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 03.05.2012 protocollo n. mo0058457 in atti dal 03.05.2012 variazione di classamento (n. 6458.1/2012) notifica effettuata con protocollo n. mo0062197/2012 del 09.05.2012 - annotazioni: classamento e rendita

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 8 risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015

- particella **193** – subalterno **12** – categoria C/2 – classe 5 – cons. mq 95 sup. mq 146 - p. T - rendita 49,06 – via Vandini 461

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 12 risulta variato in base alla nota di variazione del 16.12.2015 protocollo n. mo0169130 in atti dal 16.12.2015 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 93763.1/2015)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 12 risulta variato in Via Vandini n° 461 in base alla nota di variazione toponomastica del 04.10.2016 in atti dal 04.10.2016 (n.058587/2016)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 12 risulta variato inc/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di 49,06 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 16.12.2016 protocollo n. mo0160398 in atti dal 16.12.2016 variazione di classamento in. 81190.1/2016) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 12 risulta variato in base alla nota di 2869376

- particella **193** – subalterno **13** – categoria C/2 – classe 5 – cons. mq 160 sup. mq 179 - p. T I - rendita 82,63 – via Vandini 461

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 13 risulta variato in base alla nota di variazione del 16.12.2015 protocollo n. mo0169130 in atti dal 16.12.2015 diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 93763.1/2015)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 13 risulta variato in Via Vandini n° 461 in base alla nota di variazione toponomastica del 04.10.2016 in atti dal 04.10.2016 (n.058588/2016)

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 13 risulta variato inc/2 - magazzino e locali di deposito, rendita di 82,65 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 16.12.2016 protocollo n. mo0160398 in atti dal 16.12.2016 variazione di classamento (n. 81190.1/2016) - annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

L'immobile Foglio 27 particella 193 sub 13 risulta variato in base alla nota di 2869376

Corte comune a tutti i sub. della particella 193

- particella **193** – subalterno **2** – BCNC

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il compendio oggetto della perizia si trova nel comune di Ravarino (Mo), in via Vandini, appena fuori dal centro abitato della frazione di Rami.

Si tratta di un insieme di manufatti edilizi a destinazione rurale e produttiva oltre all'abitazione dei conduttori e di una vasta area di pertinenza comune in parte pavimentata ed in parte a verde.



LOTTO 1)

Fabbricato colonico con area di pertinenza verde ad uso residenziale, composto da due abitazioni, una al piano terra ed una al piano primo oltre a vano scala comune ed accessori quali cantina e autorimessa al piano terra, sito in via Vandini 461 nel comune di Ravarino (Mo).

Si tratta di un edificio con struttura in muratura e facciate intonacate e tinteggiate, costruito all'inizio degli anni sessanta del secolo scorso ed ampliato, con ogni probabilità, negli anni novanta del secolo scorso (non è stato possibile rintracciare il titolo abilitativo)

Ad entrambe le residenze si accede dall'area di pertinenza comune agli altri fabbricati che compongono il fondo rustico casamentivo:

al piano terra si entra dapprima in un locale ingresso che disimpegna da un lato una cucina abitabile e dall'altro un soggiorno-pranzo: l'abitazione al piano terra è completata da bagno con antibagno e due camere da letto.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno, rivestite in materiale ceramico, le pavimentazioni presentano marmette risalenti all'epoca di costruzione e gres, le porte interne in legno, le finestre in alluminio.

Sempre al piano terra si trovano il garage, adattato a studio e la cantina, adattata a cucina oltre al vano scala comune che conduce all'unità immobiliare al piano superiore.

Al piano primo si entra dapprima nel soggiorno e successivamente un disimpegno arredato distribuisce gli ambienti della zona giorno, una cucina pranzo abitabile da cui si accede ad un ampio terrazzo e un ripostiglio e della zona notte, ossia un bagno e due camere da letto.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, tranne quelle del bagno, rivestite in materiale ceramico, le pavimentazioni presentano marmette risalenti all'epoca di costruzione e gres, le porte interne in legno, le finestre in legno.

Una sola caldaia collocata in cucina ed un unico contatore dell'energia elettrica servono entrambe le abitazioni ; nel complesso lo stato di manutenzione è buono.

All'area di pertinenza comune ai fabbricati del compendio, Cantina, Deposito attrezzi agricoli e Acetaia con progetto di foresteria si accede direttamente dalla via Vandini 46 l nel comune di Ravarino (Mo)

L'acetaia è un edificio rurale con struttura principale in muratura, facciate intonacate e oscuri in legno, che a seguito del terremoto del 2012 è stato interessato da un intervento di miglioramento sismico e parziale ristrutturazione di cui essendo il piano primo allo "stato grezzo" (mancano intonaci, impianti e finiture in genere) si possono vedere i cordoli in cemento armato e la struttura in legno della copertura.

Al piano terra vi sono depositi ed un magazzino a doppia altezza con pilastri in muratura mentre al piano primo, collegato da una scala non terminata, si trovano locali organizzati per una futura foresteria, lasciati allo stato grezzo, ossia con pareti non intonacate e tinteggiate, e con nessuna traccia di impianti e finiture.

La Cantina Vinicola è un manufatto industriale prefabbricato con struttura verticale, orizzontale e copertura in cemento armato e tamponamenti tinteggiati costruito, previa demolizione di altri fabbricati esistenti, a partire dal 2008, data del primo titolo abilitativo.

Al piano terra, oltre alla zona produttiva con pavimentazione in cemento battuto, che occupa gran parte dello spazio edificato, si trovano una sala espositiva di rappresentanza e un ufficio, oltre ai servizi igienici. Una scala in ferro porta ad un soppalco ad uso ripostiglio prodotti enologici e laboratorio enologico.

A causa di movimenti del manto di copertura si rilevano infiltrazioni di acqua piovana che danno luogo a tracce di umidità e di muffa sulla copertura stessa e sulle pareti.

Completa il fabbricato Cantina un'ampia tettoia, anch'essa prefabbricata, destinata al ricovero e alla movimentazione dei mezzi agricoli.

A ridosso della cantina si trova il Deposito degli attrezzi agricoli, costruzione ad un piano in blocchi di laterizio non intonacati



Contratto di Affittanza Agraria (ex art.45 legge n.203/1982)

del fondo rustico casamentivo della superficie di ettari 7.21.45 della durata di 8 (otto) annate agrarie con inizio dall'11.11.2021 e termine al 10.11.2029 con possibilità di rinnovo di ulteriori 8 (otto) annate, registrato in data 09.12.2021 al n.019239-serie 3T e codice identificativo TGU21T019239000WE

tra

-

-

-

-

-

e

-

N.C.T

fg. 26 mappali 385 - 388 -389

fg 27 mappali 211 - 798

N.C.E.U.

fg. 27 mappali 799 - 193 sub.4 - 193 sub.5 - 193 sub.6 - 193 sub.7 - 193 sub.8 -
193 sub.12 - 193 sub.13

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giulia Barbagallo nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

1) A per i diritti pari a 1/3 di proprietà, per i diritti pari a 1/3 di proprietà,
per i diritti pari a 1/3 di proprietà gli immobili :

NCEU - Foglio 1 - Particella 166 Subalterno 2, Particella 166 Subalterno 3,
Particella 181, Particella 182

NCEU - Foglio 7 - Particella 32, Particella 7

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5,
Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8,

Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13,

NCT - Foglio I - Particella 113, Particella 114, Particella 106, Particella 107,
Particella 20, Particella 39, Particella 118

sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Modena del 12 luglio 2018 repertorio n. 1576/9990 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 11 novembre 2019 al numero di registro generale 32831 e numero di registro particolare 22456 da per i diritti pari a 1/1 di proprietà e deceduto in data 7 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

Per la suddetta Denuncia di Successione si rileva:

- atto pubblico amministrativo di accettazione di eredità con beneficio di inventario della Cancelleria Tribunale Di Modena del 31 ottobre 2017 repertorio n.

4103/2017 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 22 febbraio 2023 al numero di registro generale 4825 e numero di registro particolare 3472 a favore di

..... per i diritti pari a 2/4 di proprietà degli immobili

NCEU - foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2, Particella 193 Subalterno 3,

Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13

e per i diritti pari a 2/4 di proprietà e deceduto in data 1 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

Nota in rettifica della formalità trascritta a Modena in data 8 febbraio 2018 al numero di registro generale 3586 e numero di registro particolare 2418 atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del

Notaio Nicolini Antonio del 4 marzo 2021 repertorio n. 30297/14077 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 22

febbraio 2023 al numero di registro generale 4826 e numero di registro particolare 3473 a favore di

..... per i diritti pari a 1/4 di proprietà degli immobili



NCEU - foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2, Particella 193 Subalterno 3, Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13
e contro per i diritti pari a 1/4 di proprietà e deceduto in data 1 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.
Nota in rettifica della formalità trascritta a Modena in data 26 marzo 2021 al numero di registro generale 8869 e numero di registro particolare 6451 atto per causa di morte accettazione di eredità con beneficio di inventario.

- atto pubblico notarile di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Notaio Nicolini Antonio del 27 settembre 2019 repertorio n. 28472/12919 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 22 febbraio 2023 al numero di registro generale 4827 e numero di registro particolare 3474

a favore di per i diritti pari a 1/4 di proprietà degli immobili

NCEU - foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2, Particella 193 Subalterno 3, Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13
e contro per i diritti pari a 1/4 di proprietà e deceduto in data 1 settembre 2016 degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.

2) A per i diritti pari a 1/1 di proprietà gli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura sono pervenuti per atto notarile pubblico di compravendita del Notaio Gregni del 18 maggio 1959 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 12 giugno 1959 al numero di registro particolare 40082 a favore di per i diritti pari a 1/1 di proprietà degli immobili siti nel comune di Ravarino (MO) di cui alla procedura.



Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giulia Barbagallo nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo edilizio atto Notaio Rosa Rolando del 29 giugno 2010 repertorio n. 113817/16515 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 2 luglio 2010 al numero generale 19873 e al numero particolare 4215 a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena Società Per Azioni con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 1.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.000.000,00, durata 20 anni, a carico per i diritti pari a 1/1 di proprietà su:

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 1, Particella 193 Subalterno 2
- Debitore non datore di ipoteca

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 18 agosto 2010 al n. 5730 di erogazione parziale

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Rosa Rolando del 25 settembre 2012 repertorio n. 116415/17939 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 16 ottobre 2012 al numero generale 22668 e al numero particolare 3226 a favore di Banca Popolare Dell'Emilia Romagna Società Cooperativa con sede in Modena C.F. 01133230360, domicilio ipotecario eletto in Modena Via S. Carlo 8/20, per capitale di € 600.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.080.000,00, durata 20 anni, a carico di, per i diritti pari a 1/2 di proprietà, per i diritti pari a 1/2 di proprietà su NCT - Foglio 27 - Particella 214, Particella 533, Particella 804
- Debitore non datore di ipoteca

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Rosa Rolando del 20 ottobre 2015 repertorio n. 120018/19871 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 30 ottobre 2015 al numero generale 24560 e al numero particolare 3917 a favore di Cassa Di Risparmio In Bologna S.p.a. con sede in Bologna C.F. 02089911206, domicilio ipotecario eletto



in Bologna Via Farini 22, per capitale di € 550.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 1.100.000,00, durata 15 anni, a carico di per i diritti pari a 1/2 di proprietà, per i diritti pari a 1/2 di proprietà su

NCT - Foglio 7 - Particella 28, Particella 29, Particella 31, Particella 33, Particella 55, Particella 56, Particella 64, Particella 65

ed a carico di per i diritti pari a 1/1 di proprietà su:

NCEU - Foglio 1 - Particella 181, Particella 182, Particella 166 Subalterno 1, Particella 166 Subalterno 2, Particella 166 Subalterno 3

NCT - Foglio 12 - Particella 75

NCT - Foglio 1 - Particella 20, Particella 39, Particella 106, Particella 107, Particella 113, Particella 114, Particella 118, Particella 166

- Debitore non datore di ipoteca

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 9 agosto 2016 ai nn. 20841/2918 di restrizione di beni Foglio 12 Particella 75

- In data 16 novembre 2021 al n. 4117 di restrizione di beni

- In data 3 giugno 2022 al n. 2426 di restrizione di beni

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale Di Modena del 9 agosto 2017 repertorio n. 6404/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 21 agosto 2017 al numero generale 21901 e al numero particolare 3751 a favore di Banco Bpm Società Per Azioni con sede in Milano C.F. 09722490969, domicilio ipotecario eletto in Modena Via Emilia Est N. 18/2 C/o Aw. E. Forni, per capitale di € 241.156,08 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 300.000,00, a carico di per i diritti pari a 1/2 di proprietà, per i diritti pari a 1/2 di proprietà su:

NCEU - Foglio 27 - Particella 799

NCT - Foglio 26 - Particella 385

NCT - Foglio 7 - Particella 28, Particella 29, Particella 31, Particella 33, Particella 55 Particella 56, Particella 64, Particella 65

NCT - Foglio 27 - Particella 211, Particella 798, Particella 214, Particella 533, Particella 804

ed a carico di per i diritti pari a 1/1 di proprietà su:



NCEU - Foglio 23 - Particella 196 Subalterno 10, Particella 196 Subalterno 19 ed a carico di per i diritti pari a 1/3 di proprietà, per i diritti pari a 1/3 di proprietà su:

NCEU - Foglio 1 Particella 166 Subalterno 2, Particella 166 Subalterno 3, Particella 181, Particella 182

NCEU - Foglio 7 - Particella 32, Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13, Particella 193 Subalterno

NCT - Foglio 1 - Particella 113, Particella 114, Particella 106, Particella 107, Particella 20, Particella 39, Particella 118

NCT - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2

ed a carico di per i diritti pari a 1/6 di proprietà, per i diritti pari a 1/6 di proprietà su:

NCT - Foglio 26 - Particella 388, Particella 389

ed a carico di per i diritti pari a 1/3 di dell'enfiteuta, per i diritti pari a 1/3 di dell'enfiteuta su

NCT - Foglio 7 - Particella 7

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 16 novembre 2021 al n. 4118 di restrizione di beni

- In data 3 giugno 2022 al n. 2427 di restrizione di beni

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Modena del 4 ottobre 2018 repertorio n. 3153/2018 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 30 giugno 2020 al numero generale 14835 e al numero particolare 2594 a favore di Giabema Srl con sede in Rubiera (RE) C.F. 01930828350, per capitale di € 10.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 20.000,00, a carico di per i diritti pari a 1/2 di proprietà

su:

NCEU - Foglio 27 - Particella 799

NCT - Foglio 26 - Particella 385

NCT - Foglio 7 - Particella 28, Particella 29, Particella 31, Particella 33, Particella 55 Particella 56, Particella 64, Particella 65, Particella 211

NCT - Foglio 27 - Particella 798, Particella 214, Particella 533, Particella 804

ed a carico di per i diritti pari a 5/30 di proprietà su:

NCT - Foglio 26 - Particella 388, Particella 389

ed a carico di per i diritti pari a 5/3 di proprietà su:

NCEU - Foglio | - Particella 166 Subalterno 2, Particella 166 Subalterno 3, Particella 181, Particella 182, Particella 32

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8 Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13

NCT - Foglio I - Particella 113, Particella 114, Particella 106, Particella 107, Particella 20, Particella 39, Particella 118

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 16 novembre 2021 al n. 4122 di restrizione di beni

- In data 3 giugno 2022 al n. 2428 di restrizione di beni

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di

Modena del 17 agosto 2022 repertorio n. 5066 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 22 settembre 2022 al numero generale 30108 e al numero particolare 21024 a favore di Red Sea Spv S.r.L con sede in Conegliano (TV) C.F. 04938320266, a carico per i diritti pari a 1/2 di proprietà, per i diritti pari a 1/2 di proprietà su:

NCEU - Foglio 27 - Particella 799

NCT - Foglio 26 - Particella 385

NCT - Foglio 27 - Particella 211, Particella 798

ed a carico di per i diritti pari a 1/1 di proprietà su:

NCEU - Foglio 23 - Particella 196 Subalterno 10, Particella 196 Subalterno 19

ed a carico di per i diritti pari a 1/4 di proprietà, per i diritti pari a 1/4 di proprietà su:

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5 Particella 193 Subalterno 6, Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8 Particella 193 Subalterno 12, Particella 193 Subalterno 13

ed a carico di per i diritti pari a 1/8 di proprietà, per i diritti pari a 1/8 di proprietà su:



NCT - Foglio 26 - Particella 388, Particella 389

ed a carico di per i diritti pari a 1/3 dell'enfiteuta, per i diritti pari a 1/3 dell'enfiteuta su:

NCT - Foglio 7 - Particella 7

ed a carico di per i diritti di comproprietà, per i diritti di comproprietà su:

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Del Tribunale

D Modena del 12 maggio 2023 repertorion. 2299/2023 e trascritto presso gli Uffici

di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 24 maggio 2023 al numero generale 14898 e al numero particolare 18788 a favore di Amco-Amco Asset

Managementi Company S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di

per i diritti pari a 1/4 di proprietà, per i diritti pari a 1/4 di proprietà, per i diritti pari a 2/4 di proprietà su:

NCEU - Foglio 27 - Particella 193 Subalterno 2, Particella 193 Subalterno 3

Particella 193 Subalterno 4, Particella 193 Subalterno 5, Particella 193 Subalterno 6

Particella 193 Subalterno 7, Particella 193 Subalterno 8, Particella 193 Subalterno

12, Particella 193 Subalterno 13

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Ravarino (MO) risulta che gli immobili oggetto della perizia sono il frutto di un'attività costruttiva complessa iniziata negli anni sessanta del secolo scorso di cui si è rintracciata la seguente documentazione, in sintesi:

- | | |
|--------------------------|---|
| - Licenza di Costruzione | n.60 del 1960 (casa colonica e porcilaia) |
| - Licenza di Costruzione | n.44 del 1969 (ampliamento porcilaia) |
| - Licenza di Costruzione | n.59 del 1970 (costruzione porcilaia) |
| - Licenza di Costruzione | n.54 del 1970 (fabbricato attrezzi) |
| - Licenza di Costruzione | n.22 del 1972 (ampliamento edifici esistenti) |
| - Licenza di Costruzione | n.4 del 1975 (deposito mezzi agricoli) |
| - Concessione Edilizia | n.31/1983 (ricovero attrezzi agricoli) |



- Condono Edilizio

n. 830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/
841/842/843/844/845 legge 47/1985 del 09.06.1998

- Permesso di Costruire e Variante in corso d'opera n.107/2008 del 30.12.2008 (demolizione magazzini, depositi, servizi, porcaie e costruzione di cantina vinicola)
- DIA 26/2010 del 29.04.2010 in Variante al PdC (sospesa)
- Scia n.121/ 2012 (fabbricato acetaia)
- Mude pratica n. 131/2013 (fabbricato acetaia)
- Ordinanza 869 del 14.04.2016 (Revoca parziale inagibilità per il piano terra del fabbricato acetaia)

La planimetria catastale del Fabbricato residenziale (Lotto 1 sub.3-4-5-6) corrisponde ad una richiesta di pre parere, con risposta negativa, dell'anno 1987 (n.125/87 del 13.10.1987) e allo stato legittimato dei luoghi rappresentato nel PdC del 2008 ma non è stato rintracciato un atto abilitativo intermedio alle due date.

Allo stesso tempo non si sono rintracciate la fine lavori e la richiesta di agibilità relative alla Cantina vinicola (Lotto 2 sub.7) e l'agibilità relativa al piano primo del fabbricato Acetaia (Lotto 2 sub.12-13)

Per quanto descritto sopra si auspica la presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria allo scopo di regolarizzare i fabbricati sia dal punto di vista Urbanistico-Edilizio che Catastale.

PREVISIONI URBANISTICHE

Nelle previsioni del P.R.G. l'area oggetto della relazione si trova in Zona Agricola.



LOTTO I)

Fabbricato Colonico ad uso Residenziale

I signori sono proprietari di un fabbricato colonico composto da due appartamenti ed accessori ad uso residenziale ubicato nel comune di Ravarino, in via Vandini 46 I.

particella **193** – subalterno **4**

L'abitazione al piano terra è composta da un ingresso che disimpegna una cucina abitabile e il soggiorno e da un disimpegno notte da cui si accede al bagno e a due camere da letto.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
S1 Superficie principale (SEL)	91,00	1,00	91,00
Superfici	91,00		91,00

particella **193** – subalterno **3** (BCNC) e subalterno **5**

Al piano terra si trovano l'ingresso e il vano scala comuni alle due abitazioni e accessori quali cantina e autorimessa

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
S1 Superficie principale (SEL) ingresso	7,5	1,00	7,5
S2 Superficie accessoria (SEL) autorimessa	42,50	0,60	25,50
S3 Superficie accessoria (SEL) cantina	18,00	0,35	6,30
Superfici	68,00		39,30

particella **193** – subalterno **6**

L'abitazione al piano primo è composta, nella zona giorno da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, un ampio terrazzo e un ripostiglio e nella zona notte da un disimpegno, un bagno e due camere da letto

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
S1 Superficie principale (SEL)	110,00	100	110,00
S2 Superficie accessoria (SEL) terrazzo	49,60	(25x35%) + (33,40x10%)	12,10
Superfici	159,60		122,10

La **superficie del fabbricato** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 318,60**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 252,40**

LOTTO 2)

Opificio-Cantina con Tettoia, Magazzini e locali di Deposito

I signori sono proprietari di fabbricati destinati alla produzione del vino e dell'aceto balsamico, quali opificio con annessa tettoia ricovero mezzi agricoli, deposito attrezzi agricoli, acetaia con annessi depositi e foresteria ubicati nel comune di Ravarino, in via Vandini.

particella **193** – subalterno **7**

Fabbricato ad uso cantina aziendale con struttura prefabbricata in cemento armato e tamponamenti in laterizio

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale (SEL) _ S1	782,00	1,00	782,00
Superficie secondaria Tettoie (SEL) _ S2	477,00	0,35	167,00
Superfici	1.259,00		949,00

La **superficie del fabbricato** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 1.259,00**.

La **superficie commerciale**, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 949,00**.

particella **193** – subalterno **8**

Deposito attrezzi agricoli

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale (SEL) _ S1	324,00	1,00	324,00
Superfici	324,00		324,00

La **superficie del fabbricato e** la **superficie commerciale** dell'immobile misurano complessivamente **mq 324,00**.

particella **193** – subalterno **12**

Acetaia con annessi depositi e foresteria

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale (SEL) S1	146,00	1,00	146,00
Superfici	146,00		146,00

La **superficie del fabbricato e** la **superficie commerciale** dell'immobile misurano complessivamente **mq 146,00**.

Acetaia con annessi depositi e foresteria

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale (SEL) SI	179,00	1,00	179,00
Superfici	179,00		179,00

La **superficie del fabbricato e** la **superficie commerciale** dell'immobile misurano complessivamente **mq 179,00**.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetico-comparativa o metodo del **confronto di mercato**.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, oltre alla consultazione dei valori medi Omi dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene di poter indicare il più **probabile valore a metro quadrato** dei beni in argomento, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva in

- capannoni/fabbricati: fabbricati comparabili = euro da 150 a 500/mq
- residenza: valore OMI = euro 550-800/mq

LOTTO 1)

particella **193** – subaltermi **4-5-6**

ciò determina un valore complessivo del lotto pari a:

mq 252,40 x 730 = euro **184.252,00**

in virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano ADEGUAMENTI E CORREZIONI al valore dell'immobile.

oneri regolarizzazione urbanistica e catastale:

*Le spese tecniche e gli oneri di regolarizzazione potranno variare anche in funzione del valore di eventuali sanzione pecuniarie che potranno venire applicate dal comune di Ravarino. Il costo ipotizzato della possibile sanatoria edilizia, spese tecniche ed onorari professionali per atto abilitativo in sanatoria, certificato di conformità edilizia e regolarizzazione catastale si può ipotizzare in euro **10.000,00***

stato d'uso e di manutenzione

*A causa della presenza di una sola caldaia a servizio delle due abitazioni sarà necessario implementare gli impianti tecnologici, per cui si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa euro **10.000,00***

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione:

euro 184.252,00 - 10.000,00 - 10.000,00 = **euro 164.250,00**

LOTTO 2)

particella **193** – subaltermi **7-8-12-13**

- sub.7 cantina mq 949,00 x 400 = euro **379.600,00**
- sub.8 deposito attrezzi mq 324,00 x 150 = euro **48.600,00**
- sub.12 acetaia magazzino mq 146,00 x 300 = euro **43.800,00**
- sub.13 acetaia foresteria mq 179,00 x 500 = euro **89.500,00**

per un totale di euro 561.500,00

in virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano ADEGUAMENTI E CORREZIONI al valore dell'immobile.

oneri regolarizzazione urbanistica e catastale:

Le spese tecniche e gli oneri di regolarizzazione relativi al fabbricato Opificio-Cantina, (sub.7), e al piano primo del fabbricato Acetaia (sub.13) potranno variare anche in funzione del valore di eventuali sanzione pecuniarie che potranno venire applicate dal comune di Ravarino. Il costo ipotizzato della possibile sanatoria edilizia, spese tecniche ed onorari professionali per atto abilitativo in sanatoria, certificato di conformità edilizia e regolarizzazione catastale si può ipotizzare in euro **15.000,00**

stato d'uso e di manutenzione

A causa delle infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal manto di copertura e alle conseguenti macchie di umidità riscontrate nel fabbricato si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa il 10 % per cento del valore del fabbricato Opificio-Cantina (sub.7):

euro 379.600,00 x 10 % = euro **37.960,00**

A causa della mancata realizzazione delle finiture si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa il 20 % per cento del valore del fabbricato Acetaia (sub.13)

euro 89.500,00 x 25 % = euro **22.375,00**

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione:

euro 561.500,00 - 15.000,00 - 37.960,00 - 22.375,00 =

euro 486.165,00

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica





completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.



Con Osservanza
Modena, 09.10.2024



IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto





TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 120/2023



Promosso da:

AMCO s.p.a.

(avv. Giulio Gaiani)



Allegati:

- Documentazione fotografica
- Elaborati catastali
- Elaborati grafici
- Contratto d'Affittanza Agricola

