

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr. Roberta Vaccaro	
	* * *	
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 643/2015 e
	* * *	162/2022
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE	R.G. ESEC.
	* * *	ALLEGATO "A"
	LOTTO UNICO	
	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
	(ID: PERIZIA) Comune di San Prospero, accesso dalla via Verdeta n. 12	
	Casa colonica, mapp. 61 sub 4, , realizzata su tre piani fuori terra, composta	
	al piano terra, reparto giorno: ingresso, cucina, tinello, sala da pranzo, due	
	vani accessori (cantina+lavanderia) e servizi igienici; al piano secondo	
	(notte): n. 4 camere oltre a servizi igienici e vano ripostiglio; piano terzo:	
	sottotetto (80 mq c.a. utilizzabili), dedicato a soffitta. Sup. 340 mq c.A.	
	Fabbricato rurale su due piani, inagibile. Sup. compl. 497 mq	
	Fabbricato rurale adibito a sala parto per animali, basso comodo. Area di	
	servizio sia alla casa colonica, al basso comodo ed ai fabbricati rurali per mq	
	2.881 (mapp. 61 sub 3 – ex 61, 72 e 76).	
	Fabbricato adibito ad allevamento cani da ferma, copertura in eternit. Lo	
	stato manutentivo è mediocre.	
	Terreni circostanti i fabbricati e l'area cortiliva di servizio per complessivi	
	mq 9.088 catastali.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	N.C.E.U. del Comune di S. Prospero: beni intestati a (OMISSIONE DATI	

PERSONALI) all'esecutato

Foglio 21

- Map. 61, sub 3, cat. D/8, rendita €5.700,36, via Verdeta n. 12, P.T-1.;
- Map. 61, sub 4, cat. A/3, cl. 1, [cons.za](#) 11 vani, rendita €437,44, via Verdeta n. 12, P. T-1.

CONFINI

A lato sud con mapp. 96 di altra proprietà

A lato est con mapp. 66 di altra proprietà

A lato nord con strada comunale

A lato ovest con mapp. 39 e 115 di altra proprietà

PERTINENZA

Proprietà per 1/1 dell'intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a tassa di registro.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:

- fabbricato rurale mapp. 61, ampliamento ad uso deposito attrezzi agricoli: concessione per esecuzione lavori edili prot. n. 3169 (pratica n. 77) del 18 settembre 1979;
- variante all'ampliamento di fabbricato agricolo (mapp. 61), protocollo n. 545 del 13 marzo 1982 (pratica 5/82), ad uso deposito attrezzi;
- autorizzazione di agibilità (pratica n. 77/79 e 5/82) del 06 maggio 1982, sup. coperta mq 78, inizio lavori 18/12/1979, fine lavori 13/3/1982;
- istanza di ammissione in sanatoria prot. n. 114 (pratica n. 152/86), seguita da concessione in sanatoria n. 1/90 del 22 gennaio 1992;
- autorizzazione ai abitabilità e/o servibilità n. 4/92, prot. n. 2114/86, pratica 152/86 del 29 gennaio 1992;
- concessione del 19 gennaio 1990 per cambio di destinazione d'uso e modifiche di destinazione d'uso di locali di servizio

	agricolo, n. 1/90, pratica edile n. 48/89 (foglio 21, mapp. 61);	
-	concessione n. 57/90 del 25 settembre 1990, prot. n. 4638, per variante n. 1, pratica edile n. 48/89;	
-	certificato di agibilità n. 6/92 del 10 gennaio 1992, pratica n. 48/89, prot. 7430/90;	
-	concessione n. 62/91, pratica n. 44/91, prot. 6532 del 19 dicembre 1991 su mapp. 72, per cambio d'uso di locale da	
-	ripostiglio a servizio dell'allevamento;	
-	concessione Edilizia n. 10/99, prot. n. 12180/98 del 22.2.1999, per cambio d'uso di locale cantina a deposito	
-	attrezzi agricoli, con modifica di prospetto del fabbricato	
-	agricolo;	
-	DIA n. 59/2007 prot. 4608 dell'11.06.07, per	
-	posizionamento BOX prefabbricati ad uso sgambamento	
-	cani ed opera di manutenzione straordinaria sui mapp.	
-	61/62/72;	
-	autorizzazioni per scarico di reflui domestici in acque	
-	superficiali previa depurazione con filtro anaerobico	
-	dimensionato per 7 A.E, prot. 3595/6.10 del 25 maggio	
-	2009, prot. 8/2009;	
-	autorizzazione della Provincia di Modena, allo scarico di	
-	acque reflue industriali derivanti dall'attività di allevamento	
-	cani in acque superficiali del 13-05-2010;	
-	prescrizione del 25 giugno 2013, a seguito di richiesta di	
-	autorizzazione allo scarico in acque superficiali, di acque	
-	reflue derivanti da allevamento cani;	
-	attestazione di inagibilità post. sisma con scheda n.	
-	00011036039000007922 del 05-06-2012, con i seguenti	
-	rilievi:	
-	1. crepe diffuse nelle murature portanti, cedimento del	
-	solaio e scivolamento dei coppi;	
-	2. pilastri interni con degrado della sezione e cantinelle del	
-	tetto, corpo basso, che muovendosi hanno segnato il	
-	muro d'appoggio;	
-	3. necessità di rimozioni di piccole porzioni pericolanti sopra	
-	la finestra, fronte casa, piano primo;	
-	4. transennatura dell'edificio	
-	ordinanza di inagibilità del 05-09-2012 del fabbricato, a	
-	seguito dei terremoti del 20.05.2012 e del 29.05.2012, con	
-	riferimento alla particella 61 del foglio 21 ad uso deposito,	
-	fienile e stalla, con interdizione dell'area perimetrale e	
-	circostante l'immobile, sgombero e divieto di accesso allo	
-	stesso immobile per motivi di incolumità e sicurezza	
-	pubblica, oltre a delimitazione e transennamento.	
-	L'immobile è stato giudicato di classe: E) non agibile.	
-	autorizzazione per l'esercizio di attività economica	
-	riguardante gli animali da compagnia, prot. n. 2800/8.1 del	
-	6 aprile 2006, n. 1/2006, specificatamente per: pensione,	
-	allevamento, addestramento cani;	

-	provvedimento conclusivo del procedimento unico a seguito di richiesta di autorizzazione sanitaria per pensione,	
	allevamento ed addestramento cani, del 7 aprile 2006;	
-	autorizzazione sanitaria n. 2/2006 per pensione,	
	allevamento, addestramento cani;	
-	ordinanza n. 15/2016 di sospensione attività produttiva del	
	18.03.2016, per problematiche ambientali, causate dagli	
	scarichi non autorizzati, delle deiezioni degli animali,	
	scarichi per cui era già stata emessa Diffida alla Provincia di	
	Modena in data 10.09.2008 oltre ad Ordinanze Comunali n.	
	158 del 07.02.2009 e n. 161 del 10.03.2009, volte ad	
	interrompere ogni scarico non autorizzato nei canali di scolo	
	e contestualmente prescrivendo la presentazione di un	
	progetto al fine di regolarizzare gli scarichi dell'allevamento,	
	oltre al Rapporto ARPA del 13.05.2013, prot. 6923, circa la	
	cattiva manutenzione dell'impianto di fito depurazione e	
	Diffida del 25.06.2013 della Provincia di Modena a seguito	
	del rapporto di servizio ARPA del 13.05.2013.	
-	ordinanza di sospensione attività produttive del 18/03/201	
	ordinanza n. 15/2016, prot. n. 2710/10.1 notifica n. 75, negli	
	immobili e terreni siti in San Prospero in via Verdeta n. 12,	
	identificati a catasto al foglio 21, mapp. 61, 62, 72, 76, 77, 78,	
	97, 98, condizionandola riapertura di qualsiasi attività	al
	recepimento delle prescrizioni espresse nell'ordinanza. Sindaco	
	Sauro Borghi.	
-	Il Sindaco in tale ordinanza richiede che siano rispettate le	
	prescrizioni della Provincia di Modena del 25-06.2013, in	
	tema di regolarizzazione degli scarichi dei reflui in acque	
	superficiali	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Immobile occupato da quattro persone, custodi dell'intera proprietà, senza	
	contratto o atto scritto eventualmente stipulato con la Proprietà.	
	STIMA DEL BENE	
	Il valore del bene stimato a corpo e non a misura pari ad €471.800,00 (euro	
	quattrocentosettantunmilaottocento/00), da cui si detraggono €69.800,00 per	
	richieste di ammissione in sanatoria e bonifica copertura in eternit	
	Modena, 25 luglio 2023	
	IL CONSULENTE TECNICO	

