

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ROBERTA VACCARO
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 233/2022

Promosso da:

LEVITICUS SPV s.r.l.

(Studio Legale Fomi Perri e Associati)

N. 233/2022

R.G. ESEC.

ALLEGATO "A"

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio oggetto della perizia si trova nel comune di Campogalliano (Mo), in via Canale Carpi, fuori dal centro abitato in direzione di Carpi:

Si tratta di un vasto insieme di terreni, sia di pertinenza alle attività che agricoli e da manufatti edilizi in parziale e totale stato di abbandono.

L'intero complesso, al cui interno si trova anche uno specchio d'acqua artificiale, prende il nome di "La Fornace" a ricordo dell'attività produttiva cui negli anni passati erano adibiti il fabbricato principale ed i fabbricati accessori.

LOTTO I)

Il fabbricato principale era inizialmente adibito a Fornace per la produzione di laterizi, due piani fuori terra, avente struttura portante in cemento armato, struttura della copertura in ferro con manto in **amianto** e pavimentazione originaria in cemento.

La costruzione risalente all'inizio degli anni '60 del secolo scorso, destinata in origine ad attività produttiva fino a che, con concessione edilizia n. 78/1978 e successivo condono edilizio n. 1141/1985 l'intero compendio è stato trasformato in maneggio con relativi accessori ed il fabbricato principale ha modificato la destinazione d'uso, da fabbricato industriale a fabbricato agricolo. Durante il sopralluogo si è potuto osservare lo stato di abbandono in



cui versa il manufatto e la presenza di rottami all'interno dello stesso e verificare la parziale corrispondenza tra stato legittimato e stato dei fatti.

Anche il fabbricato adiacente al principale, originariamente destinato a Deposito terra avente struttura portante in ferro sia in elevazione che in copertura, ampliato a metà degli anni '70 del secolo scorso ha modificato la sua destinazione d'uso con concessione edilizia n. 78/1978 e successivo condono edilizio n. 1141/1985.

Occorre segnalare che ad oggi il fabbricato è scoperto, non è presente il manto di copertura.

- Al confine nord del compendio è presente una Cabina Elettrica di due piani fuori terra con struttura in muratura e pareti intonacate.

Nell'area insiste il Fabbricato alloggi e servizi costituito da due alloggi oltre ad uffici e servizi pertinenziali all'attività, dapprima produttiva e successivamente al cambio di destinazione d'uso dell'intero compendio, agricola adibita a maneggio ed allevamento di cavalli. L'edificio ha struttura in muratura e si sviluppa per due piani fuori terra.

Durante il sopralluogo si è potuto osservare lo stato di abbandono in cui versa il manufatto e verificare la parziale corrispondenza tra stato legittimato e stato dei fatti.

A fianco di questo edificio, a metà degli anni '70' del secolo scorso è stato realizzato un fabbricato adibito a Ricovero automezzi con struttura in laterizio e ferro ad oggi in stato di abbandono e parzialmente crollato.

I fabbricati di cui sopra insistono su di un'area di pertinenza asfaltata per la manovra degli automezzi, a servizio dei fabbricati stessi, individuata al catasto come Bene comune non censibile.

Completa il compendio un'ampia area a verde che si sviluppa verso l'autostrada del Brennero comprensiva di un bacino artificiale di circa mq 25.000,00 ai confini del quali è ancora individuabile un percorso originariamente dedicato al galoppo dei cavalli, anch'essa individuata al catasto come Bene comune non censibile.



Nel corso del sopralluogo effettuato con il rappresentante dell'IVG si è potuto osservare:

- la presenza di amianto nell'intera copertura del fabbricato ex Fornace, materiale che andrà completamente bonificato;

- la presenza al di sotto del piano di campagna nel fabbricato ex Fornace di cisterne interrato di cui non è stato possibile verificare il contenuto e che con ogni probabilità andranno bonificate;

- la presenza all'interno del fabbricato ex Fornace di altro vario materiale da scaricare;

- la presenza nella zona di ingresso al complesso immobiliare di grandi travi in calcestruzzo armato che andranno smaltite;

- lo stato di pessima manutenzione del ponte d'ingresso al compendio di cui occorrerà verificare la struttura e procedere al consolidamento;

Si osserva inoltre che non sono state rintracciate indagini ambientali relative al compendio immobiliare in oggetto.

LOTTO 2)

Si tratta di un Fabbricato Rurale presumibilmente adibito ad abitazione con annesso Basso comodo, entrambi parzialmente crollati di cui, non avendo rintracciato alcuna documentazione grafica e dato lo stato non rilevabile, si assume come riferimento dimensionale una precedente perizia.

Il lotto, con possibilità di ingresso privato, è completato da un modesto terreno agricolo a destinazione frutteto.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO I)

Fabbricato ex Fornace - Fabbricato Alloggi e Servizi - Terreni di pertinenza

N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO)

PIENA PROPRIETA' PER I/I

Foglio I0

particella **51** – categoria D/I

p. T I - rendita 159,54 - via Canale Carpi

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 (n.001969/1999)

Variazione nel Classamento del 06/11/2001 Pratica n. 261042 in atti dal 06/11/2001 (n. 5500.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 1969.1/1999)

particella **52** – subalterno **2** – categoria C/7– classe U - cons. mq 150

sup. mq 1477 - p. T - rendita 131,70 – via Canale Carpi

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 1969.1/1999)

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 (n.001969/1999)

Variazione nel Classamento del 06/11/2001 Pratica n. 261042 in atti dal 06/11/2001
Variazione di Classamento (n. 5500.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

particella **52** – subalterno **4** – categoria C/0 - p. T I

via Canale Carpi

Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0271868 in atti dal 19/12/2003 Divisione U.I. e Frazionamento Corte (n. 9054.1/2003)

Variazione del 19/12/2003 in atti dal 19/12/2003 (n.009054/2003)

particella **53** – subalterno **1** e particella **52** – subalterno **5**

categoria D/6 - p. T I - rendita 21.075,00 – via Canale Carpi

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.969 1/1999)

Variazione del 19/12/2003 in atti dal 19/12/2003 (n.009054/2003)



Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0271868 in atti dal 19/12/2003 Divisione U.I. e Frazionamento Corte (n. 9054.1/2003) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0095772 in atti dal 27/05/2004 Conferma Classamento (n. 271868.1/2003)

particella **149** – categoria C/0 - p. T I - via Canale Carpi

Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0271876 in atti dal 19/12/2003 Frazionamento (u.9055, 1/2003)

N.C.T. Comune di CAMPOGALLIANO (MO),

PIENA PROPRIETA' PER I/I

Foglio 10

particella **149** - terreno ente urbano - ha 9.01.32 -

Variazione del 05/12/2003 Pratica n. 254590 in atti dal 05/12/2003 (n. 52651.1/2003)

N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO),

PIENA PROPRIETA' PER I/I

particella **53** – subalterno **2** – categoria A/3 – classe I – vani 6

sup. mq 129 - p. I - rendita 260,29 – via Canale Carpi

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione Toponomastica del 17/02/2005 in atti dal 17/02/2005 (n.143687/2005)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Superficie di Impianto Pubblicata il 09/11/2015

particella **53** – subalterno **3** – categoria A/3 – classe I – vani 4,5

sup. 87 - p. T I - rendita 195,22 – via Canale Carpi

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Variazione Toponomastica del 17/02/2005 in atti dal 17/02/2005 (n.143688/2005)

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Superficie di Impianto Pubblicata il 09/11/2015



Confrontando i beni indicati nel pignoramento con la documentazione catastale rintracciata si può osservare che:

- la planimetria catastale relativa alla particella 51 non corrisponde al fabbricato segnalato nella mappa catastale, una cabina elettrica, ma al fabbricato principale ex Fornace individuato catastalmente alla particella 52 sub.5 e particella 52 sub.6 (non oggetto del pignoramento in quanto di altra proprietà) come era prima degli interventi legittimati dalla concessione edilizia n. 78/1978 e dal successivo condono edilizio n. 1141/1985;

- nello stesso documento viene individuato alla particella 51 anche il piano terra del Fabbricato uso alloggi, uffici e servizi individuato in mappa catastale alla particella 53;

- la planimetria catastale relativa alla particella 52 sub.5 (porzione del fabbricato) graffiato particella 53 sub.1 sembra corrispondere allo stato legittimato dal condono edilizio n. 1141/1985, compresi gli accessori e la rimessa automezzi; nella stessa planimetria è rappresentato il piano terra del Fabbricato uso alloggi, uffici e servizi;

- le planimetrie catastali relative alle particelle 53 sub.2 e sub.3 corrispondono a grandi linee al piano primo ed alla cantina al piano terra del fabbricato uffici;

- in luogo della particella 52 sub.4 si è rintracciata al catasto terreni la particella 52, ente urbano di mq 32.127,00 area di pertinenza su cui insistono i fabbricati;

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento non è del tutto verificata.

Anche lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde pienamente agli elaborati catastali rintracciati.



LOTTO 2)

Fabbricati Rurali Collabenti - Terreno Agricolo

N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO),

PIENA PROPRIETA' PER I/I

Foglio 10

particella **166** (ex 55) – categoria F/2

p. T I – via Canale Carpi

Costituzione del 20/06/2007 Pratica n. MO0187289 in atti dal 20/06/2007 (n. 2120.1/2007)

particella **167** (ex 56) – categoria F/2

p. T - via Canale Carpi

Costituzione del 20/06/2007 Pratica n. MO0187289 in atti dal 20/06/2007 (n. 2120.1/2007)

N.C.T. Comune di CAMPOGALLIANO (MO),

PIENA PROPRIETA' PER I/I

Foglio 10

particella **57** - frutteto - classe 2 - ha 0.03.64 -

Non è stato possibile rintracciare le planimetrie delle particelle 166 e 167 corrispondenti a fabbricati collabenti con possibilità di riedificare i volumi.



PROVENIENZA DEL BENE

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

A la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili - Campogalliano Foglio 10 Particella 52 Subaltemo 1 graffate Foglio 10 Particella 53 Subaltemo 1, Campogalliano Foglio 10 Particella 51 Particella 52 Sub. 2 Particella 53 Sub. 2 Particella 53 Sub. 3, Campogalliano Foglio 10 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 55 Particella 56 è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 20/12/2001 Numero di repertorio 107381 Notaio Vezzi Silvio sede Modena trascritto il 03/01/2002 nn. 90/66 da potere di

INDAGINE AMMINISTRATIVA e SOPRALLUOGO

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

Concessione Edilizia	n. 54/1960 del 05.12.1960 (corpo principale essicatoio)
Concessione Edilizia	n. 3/1961 del 25.11.1961 (fabbricato uffici)
Concessione Edilizia	n. 4/1961 del 25.11.1961 (lavorazione argilla)
Concessione Edilizia	n. 3/1961 del 25.11.1961 (fabbricato uffici)
Concessione Edilizia	n. 28/1964 del 24.09.1964 (ampliamento fabb. uffici)
Concessione Edilizia	n. 7/1966 del 09.05.1966 (tettoia in ferro)
Concessione Edilizia	n. 61/1967 del 11.11.1967 (capannone argilla)
Concessione Edilizia	n. 34/1969 del 26.05.1965 (nuovo essicatoio)
Concessione Edilizia	n. 100/1975 del 05.05.1976 (sanatoria ampliamento)
Concessione Edilizia	n. 13/1976 del 20.02.1976 (ricovero automezzi)
Concessione Edilizia	n. 78/1978 del 25.05.1978 (ristrutturazione e mod. uso)
Verbale d'Infrazione	del 30.01.1980 (trasformazione senza ritiro concessione)



Condono Edilizio n. 1141/1985 del 07.12.2001 (ricovero automezzi)

Lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente allo stato legittimato rappresentato dagli elaborati grafici rintracciati in comune. Si è potuto constatare che lo stato di fatto dei fabbricati fotografa una via intermedia tra gli elaborati precedenti il condono edilizio e gli elaborati del condono edilizio.

Per quanto descritto sopra si auspica la presentazione di Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità Edilizia allo scopo di regolarizzare l'intero comparto sia dal punto di vista Urbanistico-Edilizio che Catastale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare non risulta occupato.

STIMA DEL BENE

LOTTO 1)

Il valore del bene si quantifica in complessivi **euro 1.125.027,00**

(euro unmilionecentoventicinquemilaventisette/00)

LOTTO 2)

Il valore del bene si quantifica in complessivi **euro 70.000,00**

(euro settantamila/00)

Con Osservanza

Modena, 11.06.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto

