

**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 Forni 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

