

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 286/2022

Giudice dell'esecuzione

DOTT. AUSIELLO UMBERTO

ALLEGATO A1

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO UNICO: comprendente più immobili facenti parte di una azienda agricola, sita in Via Cavo n.28 a Mirandola (Mo), frazione di Mortizzuolo, in zona rurale ad est del Comune di Mirandola. L'attività principale condotta dall'azienda agricola consiste nell'allevamento di bovini, con terreni per la coltivazione di foraggio. Il complesso è costituito da fabbricati di recente edificazione tra il 2016 ed il 2019, con corte comune e appezzamenti di terreno come di seguito descritti. Tutti i fabbricati si configurano come ricostruzione a seguito degli eventi sismici del 2012. Gli immobili facenti parte del lotto sono di seguito descritti.

ABITAZIONE (FG. 118, MAPP.72, SUB.1)- Fabbricato residenziale monofamiliare su tre livelli, piano terra, piano primo e soffitta. L'edificio è stato realizzato con struttura portante a telaio in c.a. su platea di fondazione in c.a. Solai intermedi in latero cemento, copertura con elementi in legno. Tamponamento pareti perimetrale in laterizio, rivestimento esterno con cappotto isolante, rasato e tinteggiato. L'accesso all'unità abitativa avviene mediante ingresso al piano terra. La distribuzione dei locali all'interno dell'unità abitativa è così disposta.

Piano terra: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, studio, lavanderia, autorimessa e vano scala. I locali hanno una altezza utile interna di m 2,80 circa. Piano primo: disimpegno comune, n.3 camere da letto, ripostiglio, n.2 bagni, studio, vano tecnico. Piano secondo: soffitta. Il locale ha una altezza pari a circa m 1,85 sotto travetto e m 2,71 sotto trave di colmo. Tutti i locali dell'unità abitativa hanno aperture verticali in facciata. Il collegamento tra i piani è consentito da un vano scala interno, con struttura in latero-cemento. Le pareti sono intonacate, le porte interne in legno tamburato. I locali presentano un pavimento in ceramica e pietra naturale nella scala. Serramenti esterni e scuri in legno. Sono presenti le principali utenze, gas, acqua ed energia elettrica. L'impianto di riscaldamento è a radiatori. L'abitazione è dotata di marciapiede perimetrale. L'unità abitativa è in discreto stato di manutenzione.

EDIFICIO A = MAGAZZINO/BOX VITELLI/DEPOSITO MANGIMI/UFFICI/WC E SPOGLIATOIO (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)- Fabbricato a pianta rettangolare, con struttura portante in acciaio su fondazioni continue in c.a.. Copertura con struttura portante e in acciaio e pannelli tipo sandwich. Tamponamenti laterali in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. Partizioni interne in laterizio, pavimento in battuto di cemento. I servizi presentano un pavimento e rivestimento di parete in ceramica. Portoni carrabili in pannelli sandwich. Impianto



elettrico esistente. I locali ad uso uffici sono privi di sistema di riscaldamento. Il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale.

EDIFICIO B = DEPOSITO FIENILE (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)- Fabbricato unico a pianta rettangolare, con struttura portante in acciaio su fondazioni continue in c.a.. Tamponamento laterale in laterizio forato, intonacato e tinteggiato. Copertura con struttura portante e in acciaio e pannelli tipo sandwich. Pavimento in battuto di cemento. I servizi presentano un pavimento e rivestimento di parete in ceramica. Portoni carrabili in pannelli sandwich. Impianto elettrico esistente. Il fabbricato è dotato di marciapiede perimetrale.

EDIFICIO C = STALLA DI STABULAZIONE BOVINI/SALA LATTE/SALA COMPRESSORI/SALA MUNGITURA/SALA DI ATTESA E LAVAGGIO (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)- Fabbricato composto dalla stalla libera a pianta rettangolare e da una ulteriore porzione rettangolare disposta ortogonalmente alla stalla.

La stalla bovini è costituita da un sistema costruttivo con struttura portante in acciaio, copertura in acciaio, lati longitudinali semi aperti e lati frontali tamponati con muratura intonacata. L'esecutato riferisce che la stalla è dimensionata per n.80 capi. All'interno della pianta sono presenti delle divisorie in cemento e ferro per la delimitazione dei bovini. La porzione di fabbricato disposta ortogonalmente, ha una struttura in elevazione in muratura intonacata su fondazione continua in c.a., copertura con elementi portanti acciaio. Impianto elettrico presente. Esternamente i due corpi sono contornati da marciapiede in battuto di cemento.

CORTE COMUNE AI FABBRICATI (FG. 118, MAPP.72, SUB.2)- Trattasi di area cortiliva comune ai diversi fabbricati sopra descritti, di superficie lorda catastale pari a 13.160 mq compresa l'area di sedime dei vari immobili. L'area comprende delle zone carrabili e zone verdi. In tale area si trovano localizzati le seguenti strutture e impianti a servizio dell'abitazione e dell'azienda agricola:

- Bombolone impianto GPL a servizio dell'abitazione
- N.2 pozzi per emungimento acqua
- Platea contenimento letame palabile
- Pozzo nero (in adiacenza alla stalla, precedentemente utilizzato a servizio dell'attività di allevamento dei bovini ma attualmente non funzionante secondo le informazioni fornite dall'esecutato)
- Bacino in terra (anche detto lagone): struttura di stoccaggio per liquami derivanti dall'allevamento dei bovini presenti nella stalla. Tale opera è, più precisamente, posta all'interno del terreno identificato catastalmente al fg. 119 mapp. 30.
- Cisterne interrate probabilmente contenenti olii esausti (precedentemente utilizzate per il funzionamento di vecchie caldaie ed attualmente non utilizzate)
- Modulo abitativo provvisorio
- N.2 Passi di accesso al sito

Relativamente agli impianti e le strutture sopra elencati si segnala quanto segue:

POZZI: a seguito di richiesta di verifica, l'ufficio del Demanio Idrico di Arpae di Modena ha comunicato che non sono state reperite domande di concessione. Il pozzo a servizio dell'attività dovrà essere dichiarato ed



autorizzato secondo i regolamenti regionali; pertanto, l'aggiudicatario dovrà procedere a presentare apposita domanda per la regolarizzazione con eventuale affidamento di incarico a professionista specializzato (*attività a*). Per la regolarizzazione dei pozzi, è previsto a carico dell'aggiudicatario il pagamento di spese di istruttoria e sanzioni amministrative secondo le modalità indicate dell'ufficio SAC MODENA – UNITA' DEMANIO IDRICO (si veda allegato). Non è noto se l'impianto idrico per l'emungimento di acqua dai pozzi sia ancora correttamente funzionante.

PLATEA DI CONTENIMENTO DEL LETAME (CONCIMAIA): Tale struttura realizzata in cemento armato, presenta delle fuoriuscite di colaticcio che confluiscono in un fossato perimetrale alla struttura di contenimento del letame. Dalle informazioni raccolte nel corso dei sopralluoghi condotti mediante confronto con l'esecutato, il fossato perimetrale alla concimaia potrebbe avere una profondità variabile anche fino a 2 m (non è stato possibile verificare). A tal proposito la scrivente ha avuto un confronto con l'ufficio Arpae di Carpi (Mo) da cui è emerso che tale condizione non risulta conforme e può presentare delle criticità ambientali. L'aggiudicatario dovrà pertanto richiedere la consulenza di un professionista ambientale al fine di individuare le attività necessarie per la regolarizzazione delle criticità sopra descritte (*attività b*). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

POZZO NERO: a servizio della stalla è presente un pozzo nero che in base alle informazioni raccolte durante i sopralluoghi effettuati risulta non funzionante. Inoltre, non è stata reperita la perizia di tenuta del manufatto. Al fine di verificare lo stato del pozzo nero e ripristinarne l'uso l'aggiudicatario dovrà a proprie spese conferire incarico ad un tecnico e/o impresa specializzati al fine di (*attività c*). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

BACINO IN TERRA - STRUTTURA DI STOCCAGGIO PER LIQUAMI DERIVANTI DALL'ALLEVAMENTO DEI BOVINI PRESENTI NELLA STALLA: il bacino risulta privo di recinzione di delimitazione e al momento dei sopralluoghi effettuati non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento rispetto alla raccolta dei liquami derivanti dalla stalla. Non è stata reperita la relazione geologica/geotecnica di tenuta decennale comprovante la possibilità di continuare ad utilizzare tale struttura. In tal caso l'aggiudicatario dovrà a proprie spese dare incarico a professionista al fine di effettuare le analisi in campo e redigere apposita relazione (*attività d*). Non è attualmente possibile definire i costi da sostenere, a carico dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle opere necessarie atte alla risoluzione della problematica riscontrata, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni di altro professionista.

CISTERNE INTERRATE: in base alle informazioni fornite dall'esecutato nel corso dei sopralluoghi condotti, sono presenti n.2 cisterne interrate contenute olii esausti. I serbatoi dovrebbero avere una pari a 6000 litri ciascuna (di cui una completamente piena e una in parzialmente piena) e attualmente non sono più in uso.



Allo scopo di bonificare e dismettere i serbatoi interrati, l'aggiudicatario dovrà a proprie spese attivare le necessarie procedure affidandosi ad una ditta specializzata nel settore delle bonifiche e procedere altresì alle dovute comunicazioni agli enti di controllo (Comune, Arpa). Poiché l'intervento di bonifica e successiva gestione dei serbatoi interrati, può seguire scenari operativi differenti (dopo lo svuotamento e smaltimento del contenuto, occorre capire la tipologia di serbatoi presenti e il relativo stato di conservazione) anche in relazione alla possibilità del rischio di contaminazione del sottosuolo (occorrerà effettuare dei campionamenti del sottosuolo circostante i serbatoi e relative analisi di laboratorio) allo stato attuale non è possibile indicare i costi da sostenere per le necessarie attività a carico dell'aggiudicatario.

TERRENI AGRICOLI (FG. 118 MAPP.73, FG. 119 MAPP. 2 E MAPP. 30)- Trattasi di terreni pianeggianti, di superficie catastale complessiva pari a 74583 mq (come da documentazione catastale), situata in adiacenza ai restanti beni nel Comune di Mirandola, ed accessibile da Via Cavo. Il terreno è coltivato a seminativo. Nei sopralluoghi condotti e in base a informazioni ricevute dall'esecutato, lo stato di fatto del perimetro dei terreni risulta diverso dal perimetro raffigurato nelle mappe catastali. L'aggiudicatario dovrà procedere a incaricare un professionista tecnico (topografo) che mediante adeguata campagna di indagini in situ con apposta strumentazione (stazione totale, laser droni, etc) proceda a determinare univocamente il confine dei terreni identificati con il fg. 118 mapp.30 e fg. 119 mapp.2, anche rispetto i terreni confinanti di altrui proprietà.

• **Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà come di seguito descritto.**

Catasto Terreni siti nel Comune di Mirandola:

- **foglio 118 mapp. 73 cat. T**, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, a nord-ovest con fg.118 mapp. 46 e con mapp. 75 di altra proprietà, a sud con fg.118 mapp. 75 di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED]), mapp. 82 e mapp. 81 di altra proprietà, ad est con fg. 119 mapp. 52 di altra proprietà e mapp.30 di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED]);

- **foglio 119 mapp. 2 cat. T**, confina a nord con fg. 119 mapp.31 di altra proprietà, ad ovest con fg. 119 mapp. 52 di altra proprietà, a sud con fg.119 mapp. 52 e mapp.4 di altra proprietà, ad est con fg.119 mapp. 7, mapp. 5 e mapp. 31 di altra proprietà;

- **foglio 119 mapp. 30 cat. T**, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, ad ovest con fg. 118 mapp. 72 di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED]), a sud con fg. 118 mapp. 73 di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED]), ad est con fg. 119 mapp. 31 e mapp. 1 di altra proprietà;

Catasto Fabbricati siti nel Comune di Mirandola:

- **foglio 118 mapp. 72 sub.1, cat. A/7**, affaccia su mapp. 72

- **foglio 118 mapp. 72 sub.2, cat. D/10**, affaccia su mapp. 72.

Il mappale 72 appartenente al foglio 118, confina a nord con strada pubblica Via Cavo, ad ovest con fg. 118 mapp. 73 di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED]), a sud con fg. 118 mapp. 73 di proprietà [REDACTED] (CF [REDACTED]) e fg. 119 mapp. 30 di proprietà [REDACTED]



██████████ (CF ██████████), ad est con fg. 119 mapp. 30 di proprietà ██████████ (CF ██████████).

- **Gli immobili facenti parte del lotto unico, sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Modena, ai seguenti identificativi catastali.**

Catasto Terreni siti nel Comune di Mirandola:

- foglio 118 mapp. 73 cat. T, ha 04 are 60, particella con qualità SEMIN IRRIG di classe 2, superficie 46.000 mq per la quota di 1/1 del Sig. ██████████ (CF ██████████)
- foglio 119 mapp. 2 cat. T, ha 01 are 58 ca 25, particella con qualità SEMIN IRRIG di classe 2, superficie 15.825 mq per la quota di 1/1 del Sig. ██████████ (CF ██████████)
- foglio 119 mapp. 30 cat. T, ha 01 are 27 ca 58, particella con qualità SEMINATIVO di classe 2, superficie 12.758 mq per la quota di 1/1 del Sig. ██████████ (CF ██████████)

Catasto Fabbricati siti nel Comune di Mirandola:

- foglio 118 mapp. 72 sub.1, cat. A/7, Classe 1, Consistenza 11,0 vani, superficie totale 314 mq escluse aree scoperte, **abitazione** sito in Via Cavo n.28 piano T-1-2 per la quota di 1/1 del Sig. ██████████ (CF ██████████)
- foglio 118 mapp. 72 sub.2, cat. D/10, piano T, rendita €11.500.00, **fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole**, abitazione sito in Via Cavo n.28 piano T-1-2 per la quota di 1/1 del Sig. ██████████ (CF ██████████)

- **Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per quanto di seguito descritto.**

ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): si segnala che nella planimetria catastale è stata erroneamente identificata l'autorimessa che invece doveva essere rappresentata come planimetria autonoma.

TERRENI (fg. 119 mapp. 2): nel corso dei sopralluoghi condotti nei terreni pignorati e in base alle informazioni raccolte intervistando l'esecutato, si è riscontrata la possibilità che il perimetro dei terreni così come attualmente in uso non corrisponda alla conformazione grafica rappresentata negli elaborati catastali (vedere allegato B). L'esecutato non ha fornito informazioni riguardo all'esistenza di accordi scritti con i proprietari dei terreni posti in adiacenza a quelli pignorati, riguardo la ridefinizione dei confini di proprietà dei terreni

- **Gli immobili sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi.**



Gli immobili pignorati catastalmente identificati al fg. 118 mapp. 72 sub.1 (abitazione) e sub. 2 (fabbricati agricoli A, B, C) sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire prot. N.38631/6.3 del 12/11/2016** (Int. N.1006/2015) per: “ *SISMA 2012 - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI ABITAZIONE E CAPANNONI AGRICOLI E MIGLIORAMENTO SISMICO DI STALLA, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLA SALA MUNGITURA, posto in VIA CAVO N. 28/A, contraddistinto in catasto al FOGLIO 118 MAPPALI 14-41 e FOGLIO 119 MAPPALE 47*”
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in VARIANTE prot. Gen. 31146-31149 del 10/11/2017**, relativa a “*Realizzazione di strutture metalliche portanti con diverso sistema statico strutturale rispetto a quelle contemplate nel PDC prot. N 38631/6.3 del 12/11/2016 e relativo deposito sismico.*”, come indicato nella relazione di asseverazione del progettista incaricato;
- **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' in CORSO D'OPERA N.2, PRAT. N. 1064/2018/SUAP del 01/02/2018**
- **CERTIFICATO DI CONFORMITÀ EDILIZIA E AGIBILITÀ prot. N.30301/2019 del 08/08/2019**

Per quanto riguarda lo stato legittimo del pozzo nero, della struttura di stoccaggio del letame per la stalla e del bacino di raccolta liquami (esistenti ante sisma 2012) sono state individuati i seguenti titoli abilitativi:

- **AUTORIZZAZIONE PROT. N. 9600 DEL 27-12-1973, VARIANTE AL PROGETTO DI STALLA A CUCLETTE PER L'AZIENDA AGRICOLA DEI SIGG. [REDACTED] E [REDACTED]**. Il disegno allegato all'autorizzazione raffigura la realizzazione della struttura di stoccaggio letame ed il pozzo nero. (Si precisa che tale documentazione è stata ottenuta da precedente esecuzione immobiliare rif. N. [REDACTED] R.G.E; al fine di verificarne la completezza è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Mirandola che non ha fornito risposte al riguardo).
- **AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' prat. N. 9146/73, relativa alla costruzione di una stalla e contenete specifica indicazione riguardo al pozzo nero che dovrà avere perfetta tenuta.** (Si precisa che tale documentazione è stata ottenuta da precedente esecuzione immobiliare rif. N. [REDACTED] R.G.E; al fine di verificarne la completezza è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Mirandola che non ha fornito risposte al riguardo).
- **AUTORIZZAZIONE PER FORMAZIONE DI UN BACINO PER LA RACCOLTA DI LIQUAMI DERIVANTI DA UNA STALLA DI BOVINI, prot. n. 6196 del 15/10/1977.** (Si precisa che tale documentazione è stata ottenuta da precedente esecuzione immobiliare rif. N. [REDACTED] R.G.E; al fine di verificarne la completezza è stata presentata ulteriore richiesta di accesso agli atti al Comune di Mirandola che non ha fornito risposte al riguardo).

Gli immobili pignorati, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche, come meglio specificato nel CDU rilasciato dal Comune di Mirandola il 29/01/2024 e allegato alla presente relazione.

- Fg. 118 mappale 72 e 73:
PSC: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico
RUE: ARP-ambiti agricoli di rilievo paesaggistico



VINCOLI ARCHEOLOGICI: Zona C: area valiva

- Fg. 119 mappale 2 e 30:

PSC: ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

RUE: ARP-ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

VINCOLI ARCHEOLOGICI: Zona C: area valiva

- **Rispondenza della costruzione al provvedimento autorizzativo (regolarità edilizia ed urbanistica) a seguito dei sopralluoghi effettuati in data 14/02/2024, 17/02/2024 e 9/05/2024 all'interno degli immobili pignorati: sono state riscontrate le seguenti difformità.**

ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): Presenza di dimensioni relative ad alcuni locali, differenti rispetto dimensioni dello stato legittimo (fuori tolleranza).

Si precisa che al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere ad alcuni locali dell'abitazione (al piano primo, due camere, vano tecnico e studio) poiché occupati da famigliari dell'esecutato e che la presenza di arredi o materiali diffusi non ha permesso la verifica completa delle dimensioni dei locali.

Si segnala altresì che il locale soffitta così come identificato nello stato legittimo, è attualmente utilizzato impropriamente come soggiorno con cucina.

FABBRICATI AGRICOLI A, B, C (fg. 118 mapp. 72 sub.2): Presenza di dimensioni relative a porte e finestre, differenti rispetto dimensioni dello stato legittimo (fuori tolleranza).

Si precisa che date le dimensioni notevoli di alcuni locali, la presenza di ostacoli e animali, le dimensioni rilevate con impiego di metro laser potrebbero non essere state rilevate con precisione.

Al fine di legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo alle procedure e quantificare i seguenti costi indicativi.

ABITAZIONE (fg. 118 mapp. 72 sub.1): occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato (*attività d*).

TERRENI (fg. 119 mapp. 2): l'aggiudicatario dovrà procedere a incaricare un professionista tecnico (topografo) che mediante adeguata campagna di indagini in situ con apposta strumentazione (stazione totale, laser droni, etc) proceda a determinare univocamente il confine dei terreni identificati con il fg. 118 mapp.30 e fg. 119 mapp.2, anche rispetto i terreni confinanti di altrui proprietà (*attività e*). Nel caso sia effettivamente accertata una configurazione dei terreni in uso differente da quella in mappa occorrerà procedere ad opportune indagini in catasto e procedere alla ridefinizione dei confini previo raggiungimento di un accordo con i proprietari dei terreni confinanti, mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato (*attività f*). Non è attualmente possibile definire i costi eventualmente da sostenere, a carico



dell'aggiudicatario, per l'esecuzione delle *attività f*, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni delle condizioni accertate da altri professionisti (tecnico in topografia, visurista, legale) e non prevedibili allo stato attuale dalla scrivente.

DEPREZZAMENTO PER SPESE NOTE A CARICO DI CHI ACQUISTA (attività sopra descritte a+b+c+d+e+f): € 40.000,00

Relativamente alle problematiche precedentemente segnalate, relative a **POZZI, PLATEA DI CONTENIMENTO DEL LETAME (CONCIMAIA), POZZO NERO, BACINO IN TERRA, CISTERNE INTERRATE**, si evidenzia che attualmente, sulla scorta delle informazioni disponibili alla scrivente, non è possibile definire i costi eventualmente da sostenere a carico dell'aggiudicatario, per le opere da eseguire al fine della risoluzione delle problematiche descritte, in quanto la loro definizione è diretta conseguenza di analisi e valutazioni delle condizioni accertate da altri professionisti e non ipotizzabili dalla scrivente.

In via generale i costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza dalle condizioni rilevate in campo, dalle soluzioni individuate e del parere espresso dai diversi enti pubblici (Comune, Arpae).

Si stima il valore di mercato del lotto immobiliare, a corpo e non a misura, in € **923.000,00** **(novecentotremila/00)**

