

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

N. 47/2022
R.G. ESEC.
ALLEGATO A1

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. R.G.E. 47/2022

Promosso da:

PROCEDENTE:

INTERVENUTO:

contro

ESECUZATA:

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà su immobili siti in Comune di Bastiglia (MO), via Canaletto, 23. Il complesso è costituito da: ristorante, albergo e discoteca, con circostante area cortiliva di circa 5.300 mq, il tutto in mediocre stato di conservazione; attualmente utilizzato dalla Ditta srl con regolare contratto di locazione ad uso strumentale alberghiero.

L'accesso al lotto avviene attraverso un cancello con passo carraio, posto lungo via Canaletto n. 23 ed anche attraverso tre passi carrai e due pedonali posti lungo la retrostante via Garibaldi. E' pure presente un passaggio pedonale con cancello lungo il confine Nord, di collegamento col confinante mapp. 364 che risulta catastalmente intestato ad altra ditta.

Il complesso è costituito da: **1)** edificio principale (mapp. 126, sub. 6, 9, 11), **2)** piccola porzione di area cortiliva lungo il confine Nord (mapp. 366); **3)** piccola porzione di area cortiliva lungo il confine Sud (mapp. 498), **4)** ampia area cortiliva comune (mapp. 126, sub. 10), **5)** porzioni interne comuni (mapp. 126, sub. 12). Il lotto confina a Nord con i mapp.li 364, 124, 412, 365 e 125, a Est con il mapp. 412 e via Garibaldi, a Sud con i mapp.li 499 e 500, a Ovest con via Canaletto. Il fabbricato consiste in un grande edificio risalente alla metà degli anni '70, successivamente ampliato e ristrutturato a più riprese, distribuito su due piani fuori terra più uno seminterrato. Ospita un ampio ristorante, un albergo ed una discoteca, tutti intercomunicanti tra loro.

L'area cortiliva è accessibile tramite un cancello carraio con sbarra metallica elettrificata, posto lungo via Canaletto; nell'area trova posto un ampio parcheggio asfaltato, in parte delimitato da aiuole alberate, dotato di pali per l'illuminazione notturna. Alcuni parcheggi auto, posti rispettivamente lungo il confine con via Canaletto e il confine Sud, sono dotati di tettoie aventi struttura metallica, prive però del manto di copertura. Vi sono inoltre altri due accessi carrai posti sul retro del lotto (lungo via Garibaldi) di cui uno dotato di sbarra metallica. In prossimità degli ingressi principali al fabbricato, lungo il lato



prospiciente via Canaletto, vi sono alcune tettoie aventi la funzione di bersò estivo, queste versano in mediocre stato di conservazione. Lungo il confine Sud sono presenti una baracca in lamiera in pessimo stato di conservazione, del legname accatastato ed alcuni contenitori in plastica e in lamiera accatastati probabilmente da smaltire. Si fa presente che tutto l'asfalto dell'area cortiliva versa in cattivo stato.

L'edificio, di forma pressoché rettangolare, è costituito da un piano terreno, leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna, in cui trova posto un ampio ingresso/reception, quattro ampie sale ristorante, le cucine, locali di servizio, locali tecnici ed i bagni per i clienti e per il personale. Tramite due vani scala si accede al primo piano che ospita ventiquattro camere d'albergo, di cui cinque soppalcate, quattro terrazze, due camere per il personale, l'ufficio della direzione, due ripostigli, un vano tecnico ed un bagno riservato per il personale. Il piano seminterrato, accessibile tramite tre vani scala interni e cinque esterni, ospita tre ampie sale discoteca, una ampia sala rinfreschi, un guardaroba, i bagni per i clienti, un ripostiglio, un magazzino con celle frigo e quattro vani tecnici per impiantistica.

Esternamente l'immobile è intonacato e tinteggiato, presenta copertura a due falde a doppio livello con manto in tegole e lattonerie in lamiera preverniciata. Le caratteristiche strutturali del fabbricato sono: fondazioni in c.a., strutture in elevazione miste in muratura portante e con pilastri in c.a., solaio di interpiano e di copertura in laterocemento, scale interne in c.a. con vari rivestimenti (cotto, legno e marmo) e parapetto in ferro, scale esterne in struttura metallica.

Gli infissi esterni sono di diverse tipologie: al piano seminterrato le finestre sono con telai in alluminio e scuri in legno, dotate di inferriate, mentre le porte e i portoni sono in legno; al piano terreno le finestre sono con telai in legno e con scuri in legno, i portoni di ingresso in legno, mentre le porte che chiudono alcune aperture ad arco del portico sono con telai in alluminio e vetri; al primo piano le finestre e le porte finestre sono in alluminio e vetro con scuri in legno. I davanzali sono in marmo. Anche le porte interne sono di differenti tipologie: quelle ai p.t. ed interrato sono in legno tamburato laccato con cornici a più specchiature, di cui alcune dotate di vetri. Quelle dell'albergo sono in legno tamburato verniciato. Quelle delimitanti zone con destinazioni differenti o con locali di servizio sono costituite da porte tagliafuoco in metallo o porte tamburate. Complessivamente i serramenti risultano datati ed in mediocre stato di conservazione. Pure i pavimenti sono di varie tipologie ma complessivamente risultano estremamente datati ed in mediocre stato di conservazione.

L'impianto di climatizzazione è costituito da un generatore in C.T avente una potenza indicata nella Di.Co. di 620 kW; gruppo frigo condizionamento avente una potenza indicata nella Di.Co. di 175 kW; una UTA a servizio della discoteca. Nel complesso appaiono datati e non è dato sapere se siano completamente funzionanti. L'impianto elettrico è costituito da linee dorsali sottotraccia, corpi illuminanti e frutti ad incasso in numero standard, avente una potenza impegnata massima dichiarata nella Di.Co. di 150 kW. Sono pure presenti delle celle frigorifere per conservazione derrate alimentari. In cucina è presente un elevatore/montacarichi utilizzato come portavivande con corsa di due piani, non



regolarizzato dal punto di vista edilizio. Nell'area cortiliva vi sono alcune aiuole a verde piantumate con alberature e cespugli di varie essenze; i confini Nord e Sud sono parzialmente piantumati con siepi; il confine Ovest, lungo via Canaletto, è piantumato con un filare di palme; il confine Est, lungo via Garibaldi, non è piantumato.

Le recinzioni perimetrali sono così costituite: in pali e rete su muretti in cls, lungo i confini Nord e Sud; lungo il confine Est è presente un muro di recinzione in cls contro terra; il confine Ovest, lungo via Canaletto, è privo di recinzione.

Nel suo complesso il compendio è piuttosto datato, in parte inutilizzato e bisognoso di manutenzione. A tal proposito si segnala che nel contratto di locazione viene specificato che: *"la discoteca al piano seminterrato è sprovvista delle autorizzazioni di Pubblico Spettacolo"*, quindi inutilizzabile come tale. Si fa presente che nel rogito di acquisto del terreno sul quale è stato costruito il compendio, del 1972, l'acquirente si obbligava a non destinare i fabbricati erigendi a *"locali di ballo"*. Non si sono rinvenuti documenti relativi alla prevenzione incendi delle attività svolte all'interno del complesso successivamente al CPI del 2009.

Il tutto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bastiglia al **Foglio 3:**

mapp. 126, sub. 11, cat. C1, rendita € 17.108,77, cl. 9, mq 963, via Canaletto, 23, PS1-T;

mapp. 126, sub. 9, cat. D2, rendita € 15.570,00, via Canaletto, 23, P1;

mapp. 126, sub. 6, cat. D3, rendita € 9.400,00, via Canaletto, 23, P.S1;

mapp. 498, cat. F1, area urbana, mq 11, via Canaletto PT.

Immobili censiti al C.F. del medesimo Comune, al Fg. 126:

mapp. 126, sub. 10, BCNC, corte comune a tutti i sub., via Canaletto, 23, PT;

mapp. 126, sub. 12, BCNC, comune ai sub. 6-9-11, via Canaletto, 23, S1-T-1.

Immobile identificato catastalmente al C.T. del Comune di Bastiglia (MO), al **Foglio 3:**

mapp. 366, seminativo arboreo, r.d. € 0,62, r.a. € 0,52, cl. 1, mq 57.

Il compendio è affittato con contratto non opponibile alla procedura con scadenza al 31.10.2028.

Si sono riscontrate alcune difformità consistenti in: al piano terreno la chiusura di una porta di comunicazione tra due sale ristorante e la realizzazione di un montacarichi tra la cucina e il sottostante magazzino; al piano interrato la realizzazione di due quinte in cartongesso nella discoteca. I costi per le sanatorie occorrenti sono calcolati in complessivi € 13.000,00 e di ciò si è tenuto conto nel prezzo stimato.

E' presente una servitù di passaggio a favore del Mapp. 364 intercluso e utilizzato come parcheggio (fondo dominante) e gravante sul Mapp. 126 (fondo servente oggetto di pignoramento), adibito anch'esso a parcheggio, che viene calcolata in complessivi € 4.725,00 (€ quattromilasettecentoventicinque/00). Si quantificano anche i costi per rendere indipendente il mapp. 364 consistenti nello scollegare sia l'impianto di illuminazione sia le caditoie di raccolta e scarico acque



piovane e nel realizzazione di una delimitazione mobile (catena su paletti in metallo) del confine tra i due lotti. Per queste lavorazioni si stima un costo complessivo di € 14.000,00. Di ciò si tiene conto nella stima del bene.

PREZZO BASE € 2.500.000,00 (€ duemilionicinquecentomila/00).

Modena, 21.10.2024

CONSERVATORI • ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E ARCHITETTI
PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO
EMILIO GUANDALINI
444
L'ESPERTO ESTIMATORE
Arch. Emilio Guandalini

