

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Umberto Ausiello

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 288/2023

Allegato A

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., è depositata la relazione ventennale.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di pignoramento e della presente stima risultano così identificati presso l'U.T.E. di Modena:

- *Catasto fabbricati Comune di Castelfranco Emilia - **Foglio 114***
- ***Particella 89** Subalterno 4 graffato alle particelle 88-93-94-95, Via Muzza Corona n.189/191, Piano T-1-2, Categoria D/1, Rendita €.
16.454,00;*
- ***Particella 89** Subalterno 2, Via Muzza Corona n.191, Piano 1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani n.7,5, Superficie catastale totale
179 mq., Rendita €. 484,18;*
- ***Particella 89** Subalterno 3, Via Muzza Corona n.193, Piano 1-2,
Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani n.5,5, Superficie catastale
totale 113 mq., Rendita €. 355,06;*
- ***Particella 88** – ente urbano di 920 mq.*



- **Particella 89** – ente urbano di 14.840 mq.

- **Particella 93** – ente urbano di 560 mq.

- **Particella 94** – ente urbano di 970 mq.

- **Particella 95** – ente urbano di 311 mq.

Per quanto concerne i fabbricati oggetto del pignoramento vi è sostanziale conformità catastale, corretta identificazione con elaborato planimetrico n. MO0P29111 del 23 maggio 2011 e corretta identificazione della consistenza catastale delle unità immobiliari. Si segnala che risultano identificati nell'elaborato planimetrico citato tre silos non più presenti in loco.

QUOTE DI PROPRIETA'

Tutti i beni immobili in oggetto risultano catastalmente in piena proprietà dell'Esecutata.

DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI

Lo scrivente ha scrupolosamente verificato la possibilità di suddivisione dei beni in lotti frazionati stante le differenziate destinazioni d'uso dei fabbricati e stante le particolari condizioni d'uso. Le norme urbanistiche vigenti hanno però indotto lo scrivente ad escludere tale ipotesi in quanto il frazionamento renderebbe complicato l'uso dei fabbricati in ambito zootecnico.

LOTTO A

- **Catasto fabbricati Comune di Castelfranco Emilia - Foglio 114**

Particella 89 Subalterno 4 graffato alle particelle 88-93-94-95, Via Muzzo Corona n.189/191, Piano T-1-2, Opificio così composto:

Fabbricato accessorio a destinazione autorimesse con struttura in pannelli prefabbricati in cemento armato, portoni in metallo e pavimentazione in



battuto di cemento. Copertura in guaina bituminosa. Struttura in mediocri condizioni con fessurazioni diffuse.

Porzione di fabbricato promiscuo composto da locali a piano terra e primo a servizio di caseificio, due unità immobiliari abitative e locali accessori alle abitazioni al piano ammezzato e primo identificati da altri subalterni. Struttura mista in mattoni pieni e c.a. con finiture ad intonaco e faccia vista. Solai di piano in latero cemento e copertura in laterizio e lastre di eternit in avanzato stato di degrado. Locali a piano terra adibiti alla lavorazione casearia e magazzino forme. Struttura in mediocri condizioni con impianti parzialmente rimossi ed in parte interessata da pregresso incendio. Si segnala presenza di materiale vario da smaltire. Al piano ammezzato è presente un locale adibito originariamente a sala riunioni.

Due corpi di fabbrica distinti a destinazione porcilaia ed un corpo di fabbrica centrale adibito parte a porcilaia e parte a magazzini e lavorazione del latte. Strutture miste in mattone e c.a.. Copertura a falde e manto con tegole. Spazi interni delimitati a box con recinzione esterna in muratura. Infissi semplici in metallo e vetro retinato. Nella porcilaia centrale parte dei locali a piano terra sono adibiti a garage per attrezzi, ripostiglio ed aree di lavorazione ed al piano primo a magazzino. E' visibile il circuito di smaltimento dei liquami. Impianti elettrici dismessi e parzialmente rimossi. All'interno dei fabbricati è presente materiale di scarto di vario genere che sarà necessario smaltire presso le pubbliche discariche. All'esterno tra i tre fabbricati sono presenti due strutture in metallo con copertura in eternit e rifiuti di ogni genere (anche speciali) accatastati in prossimità dei fabbricati.

I tre silos identificati nelle planimetrie catastali e comunali risultano rimossi.



Nella zona retrostante dette porcilaie sono visibili solo parzialmente, stante il terreno agricolo in stato di abbandono, le vasche di raccolta liquami e le linee di smaltimento con i pozzi neri.

Una pesa con annesso fabbricato contenente originariamente gli impianti tecnologici. Struttura in elevazione per ricovero della strumentazione di pesa in muratura con infissi in metallo e pavimentazione in battuto di cemento e piattaforma esterna della stessa. Non è stata recuperata alcuna documentazione tecnica di detta pesa (con particolare riferimento all'omologazione) se non la pratica edilizia presentata.

*- Catasto fabbricati Comune di Castelfranco Emilia - **Foglio 114***

***Particella 89** Subalterno 2, Via Muzzo Corona n.191, Piano 1-2, abitazione e locali accessori.*

Da scala al piano terra si giunge ai piani superiori dove al piano ammezzato è presente un locale adibito a soffitta in mediocri condizioni con impianti parzialmente inutilizzabili e con presenza di materiale vario da smaltire alle pubbliche discariche. Al piano primo l'appartamento, oggi occupato, è composto da ingresso, tinello, cucina, pranzo, disimpegno notte, tre camere, ripostiglio e bagno, balcone. Pavimenti a marmittoni e ceramica e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno ed infissi in legno o in alluminio. Impianto termico a radiatori con caldaia individuale non conforme alle norme di sicurezza. Abitazione in mediocri condizioni con presenza di muffe ed infiltrazioni che richiede importanti interventi di manutenzione straordinaria e risanamento.

*- Catasto fabbricati Comune di Castelfranco Emilia - **Foglio 114***

***Particella 89** Subalterno 3, Via Muzzo Corona n.193, Piano 1-2, abitazione e locali accessori.*



Da scala al piano terra si giunge ai piani superiori dove al piano ammezzato è presente un locale adibito a ripostiglio in mediocri condizioni con impianti inutilizzabili e con presenza di materiale da smaltire alle pubbliche discariche.

Al piano primo l'abitazione in completo stato di abbandono. Impianti elettrici, idraulici e termici inutilizzabili. L'appartamento è composto da ingresso, pranzo, cucina, bagno e due camere da letto. Pavimenti a marmettoni e ceramica e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno ed infissi esterni parzialmente asportati. Impianto termico a radiatori parzialmente rimosso. Sono presenti tracce residuali in conseguenza di incendio. Abitazione in pessime condizioni con presenza di muffe che richiede urgenti interventi di risanamento.

CONFORMITA' DEI BENI

Le opere relative alla costruzione dei fabbricati sono state eseguite in virtù di Licenza Edilizia di cui al prot.n. 2607/67, Reg.52C/1967 presentata in data 08 aprile 1967 e conseguente autorizzazione di abitabilità ed agibilità di cui al prot. 2772/69 del 16 aprile 1970. Successiva Licenza Edilizia di cui al prot. 2976/71, Reg. 49C/1971 per la costruzione dei muretti esterni alle porcilaie.

Realizzazione del fabbricato accessorio adibito ad autorimesse realizzato in virtù di Licenza Edilizia di cui al prot. 8202/76, Reg. 174/76. Successiva Autorizzazione Edilizia n. 201/89 prot. 34485/90 del 13 ottobre 1990 per la costruzione di pozzi neri e costruzione della pesa. Autorizzazione Edilizia n.2/92 prot.1837/92 del 30 gennaio 1992 per la costruzione di recinzioni ed asfaltature. Successiva Denuncia di Inizio Attività di cui al prot. 8644/96 del 12 aprile 1996 per la realizzazione di pesa e relativa cabina fuori quota. Denuncia Inizio Attività di cui al prot. 4279/98 del 10 marzo 1998 e Denuncia Inizio Attività



di cui al prot. 11046/98 del 19 giugno 1998 per modifiche interne alle sale di lavorazione del latte.

La consistenza odierna dei fabbricati risulta parzialmente conforme ai procedimenti abilitativi stante le seguenti incongruenze:

a- Difformità grafiche interne ed esterne inquadrabili all'interno dell'art.19 bis della L.Reg.21 ottobre 2004 n.23, prima aggiunto dall'art. 59 della L.Reg. 06 luglio 2009 n.6 poi modificato il comma 1 e aggiunto i commi 1 bis,1 ter e i quater dall'art.37 della L.Reg. 23 giugno 2017 n.12, infine modificati i commi 1 bis ed 1 ter dall'art. 73 della L.Reg.21 dicembre 2017 n.24 ed ulteriori modifiche al comma 1 bis e sostituito il comma 1 quater dall'art.27 della L.Reg.29 dicembre 2020 n.14 e non costituiscono irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi;

b- Modifiche di talune partizioni interne sanabili con le procedure di cui all'art.16 della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23, procedure per cui si può convenientemente stimare un costo pari ad €. 7.500,00 per diritti di segreteria comunali ed onorari professionali inerenti alla presentazione di detta pratica edilizia.

c- Oneri professionali per la presentazione di pratica edilizia e catastale per comunicare l'avvenuta rimozione dei silos presenti nella documentazione catastale e comunale per cui si può convenientemente stimare un costo pari ad €. 3.500,00 compreso diritti di segreteria comunali e catastali.

DESTINAZIONE URBANISTICA E REQUISITI

L'area è compresa in territorio rurale di rilievo paesaggistico (art.81 delle norme di PSC e capi 4.4 e 4.5 del RUE). E' soggetta a vincolo ex art.142



comma 1c del D.Lgs.42/04, ed ha una serie di vincoli di vulnerabilità e criticità con particolare riferimento ai nuclei incongrui di cui all'art.85 del PSC, oltre a vincoli di rispetto per la viabilità ed i metanodotti.

STIMA DEI BENI

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali:

- *Fabbricato autorimesse: mq. 87,99 x coeff.corr. 0,50 = 43,99 mq.*
- *Abitazioni piano primo: mq. 275,12 x coeff.corr. 1.00 = 275,12 mq.*
- *Balcone piano primo: mq. 10,15 x coeff.corr. 0,25 = 2,54 mq.*
- *Sala riunioni: mq.33,79 x coeff.corr. 1,00 = 33,79 mq.*
- *Soffitte / Ripostigli/Accessori: mq. 124,10 x coeff.corr. 0,30 = 37,23 mq.*

Totale superficie commerciale destinazione abitativa ed accessori alle abitazioni: mq.392,67

- *Caseificio piano terra mq. 649,09*
- *Laboratorio piano terra: mq. 147,67*
- *Magazzino piano primo: mq.148,87*
- *Ufficio piano secondo: mq.31,81*
- *Pesa (compreso vani tecnici): mq.39,36*
- *Porcilaie: mq. 1691,58*

Totale superficie locali a destinazione attività agricola ed accessori: mq. 2.708,38 mq.

Area agricola complessiva (compreso area di sedime immobili) mappali 88-89-93-94-95 mq. 17.601,00.



In considerazione delle caratteristiche degli immobili, della zona di insediamento, dei vincoli urbanistici per eventuale recupero dei fabbricati rurali esistenti, delle evidenti condizioni carenti di manutenzione e della vetustà, considerando la necessità delle importanti e costose opere di bonifica per lo smasamento e trasporti in discarica dei materiali abbandonati in tutti i fabbricati e nelle aree esterne (compreso rifiuti speciali) ed in considerazione dei costi conseguenti alle procedure da attuare sopra descritte per rendere conforme la consistenza, il valore dei beni di cui al Lotto A, stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero si quantifica in complessivi €. 360.600,00 (trecentosessantamilaseicento,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi €. 324.540,00 (trecentoventiquattromilacinquecentoquaranta/00).

Modena, li 23 settembre 2025

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

