

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 51/2023 a carico di [REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Roberta Vaccaro

\*\*\*\*\*

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 51/2023 – Tribunale di Modena contro , [REDACTED] , l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro, nominava con Proprio provvedimento in data 19/01/2024 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele Rigagnoli**.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

**RELAZIONE:**

a seguito di pignoramento immobiliare del 22/03/2023 Numero di repertorio 156 notificato da Uff. Giudiziario Tribunale di Modena trascritto il 22/03/2023 ai nn. 13509/10016, a favore di [REDACTED] , risultano pignorati i beni immobili di piena ed esclusiva proprietà (1/1) della [REDACTED] [REDACTED] , ciascuno di seguito e periziati in un unico lotto consistenti in:

- piena proprietà di un fabbricato ad uso teatro, discoteca con appartamento di tipo economico e area cortiliva in Via Delle Grazie , 50 Castelfranco Emilia ( MO )  
località Piumazzo

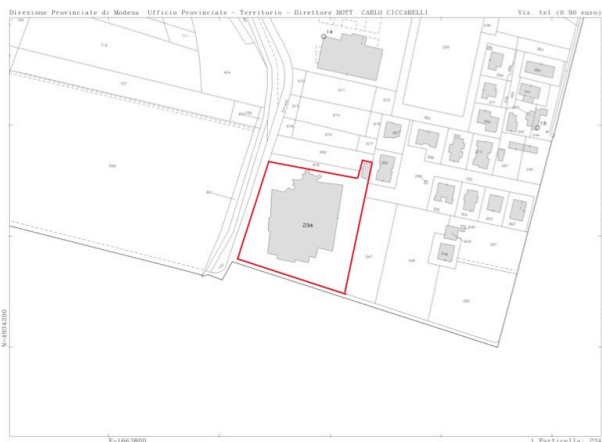
- 1/1 diritto di proprietà su terreno di 6.714 mq in Via Delle Grazie – Castelfranco Emilia ( MO ) località Piumazzo ad uso parcheggio
- 1/1 diritto di proprietà su terreno di 3. 305 mq in Via Delle Grazie - Castelfranco Emilia ( MO ) località Piumazzo ad uso parcheggio

**Foto aerea**



Mappa catastale Fg. 107 Mapp. 234

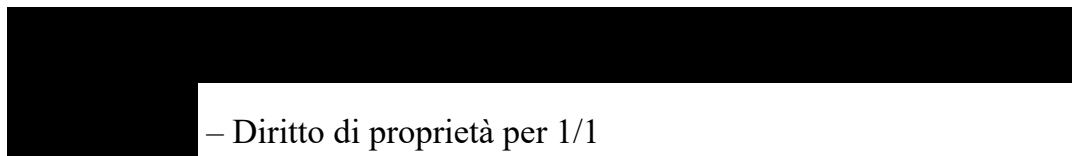
Mappa catastale Fg. 109 Mapp. 415-416



## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene in esame risulta distinto al N.C.E.U. del Castelfranco Emilia ( MO ) località

Piumazzo in ditta intestata a:



con C.F.

– Diritto di proprietà per 1/1

al Foglio 107

- mappale 234, sub. 10, Cat. D3, Via Delle Grazie n. 50 Piano S1-T-1-2, Rendita catastale Euro 37.870,00
- mappale 234, sub.11, Cat. A/3, Classe 3, consistenza mq. 7,5 vani, Via Delle Grazie n. 50 Piano 1°, Rendita catastale Euro 484,18
- mappale 234, sub. 12, Piano T., Via Delle Grazie n. 50, bene comune non censibile – partita speciale A

al Foglio 109

- mappale 416, Classamento: reddito domenicale Euro 89,95 reddito agrario Euro 35,84- Particella con qualità: FRUTT IRRIG di classe 2, Superficie 3.305 mq
- mappale 415, Classamento: reddito domenicale Euro 62,23 reddito agrario Euro 65,88 - Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2, Superficie 6.714 mq

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

## **CONFINI**

### **Teatro con abitazione e area cortiliva:**

- confina con Via Muzza Corona, Via Delle Grazie, mapp. 247 e 676 , salvo altri più precisi e recenti confini.

### **Terreni:**

- mapp. 416 confina con Via Muzza Corona, Via Delle Grazie, mapp 415 e Mapp. 277, salvo altri più precisi e recenti confini

- mapp. 415 confina con Via Delle Grazie, mapp. 416, mapp. 618, salvo altri più precisi e recenti confini

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Al momento del sopralluogo i beni risultano liberi e in completo stato di abbandono, il fabbricato e l'area cortiliva necessita di bonifica per la presenza di rifiuti anche tossici e nocivi.

### **PROVENIENZA**

[REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Castelfranco Emilia Fg. 107 Particella 234 Sub. 10 Particella 234 Sub. 11 Particella 234 Sub. 12 ( ex sub 9 ), Castelfranco Emilia Foglio 109 Particella 415 Particella 416 è pervenuta per atto di scissione del 14/12/2010 Numero di Repertorio 48087/15666 Notaio Zivieri Maurizio Sede Modena trascritto il 31/12/2010 nn. 60335/37128 da potere [REDACTED] ( MO ) C.F. [REDACTED]

- Con atto di mutamento di denominazione del 03/11/2015 Rep. 22922 Notaio Staderini Elena la [REDACTED] ha assunto la denominazione [REDACTED], atto non trascritto ma rilevato catastalmente
- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 05/08/2008 Numero di Repertorio 76158/30947 Notaio Cariani Giorgio Sede Vignola ( MO ) trascritto il 08/08/2008 nn. 49593/28039 da potere [REDACTED]

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione NN. 49594/10349 del 08/08/2008** : Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del 05/08/2008 numero di repertorio

76159/30948 . Grava su Castelfranco Emilia Fg. 107 Particella 234 Sub 10 Particella 234 Sub 11 Particella 234 Sub 9, Castelfranco Emilia Fg. 109 Particella 415 e particella 416

- **Iscrizione NN. 14002/2133 del 15/04/2015** : Ipoteca Giudiziale nascente da sentenza di condanna del 02/07/2014 Numero di repertorio 3208/2014 emesso da Tribunale Sede Modena. Grava su Castelfranco Emilia Fg. 107 Particella 234 Sub 10 Particella 234 Sub 11 Particella 234 Sub 12, particella 673 Particella 674 Particella 675 particella 676 particella 677 particella 678 particella 679 particella 680, Castelfranco Emilia Fg. 109 Particella 415 e particella 416.

**Annotazione ad iscrizione NN 27844/4847 del 03/07/2020** derivante da cessione dell'ipoteca del 30/06/2020 Notaio Staderini Elena Sede Modena Numero di repertorio 26188/11289 a favore [REDACTED]

- **Iscrizione NN. 1248/207 del 09/01/2018** : Ipoteca della riscossione nascente da Ruolo del 08/01/2018 Numero di repertorio 1946/7018 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione Sede Roma. Grava su Castelfranco Emilia Fg. 107 Particella 234 Sub 10 Particella 234 Sub 11, Castelfranco Emilia Fg. 109 Particella 415 e particella 416.

- **Trascrizione NN. 13509/10016 del 22/03/2023**: nascente da verbale di pignoramento Immobili del 22/02/2023 Numero di repertorio 156 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Modena Sede Modena. Grava su Castelfranco Emilia Fg. 107 Particella 234 Sub 10 Particella 234 Sub 11 Particella 234 Sub 12, Castelfranco Emilia Fg. 109 Particella 415 e particella 416

## **DESCRIZIONE**

### **Teatro - Abitazione – Area cortiliva:**

Si tratta di un fabbricato tipo capannone adibito a teatro , sala da ballo , abitazione con circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva , in zona residenziale, vicino al centro urbano, in località Piumazzo nel Comune di Castelfranco Emilia ( MO ), in Via Delle

Grazie n. 50 .

Il fabbricato adibito a teatro è disposto su tre piani fuori terra e un interrato , che sono collegati da scale interne ed è composto da : al piano terra ingresso, guardaroba , ufficio , quattro piste da ballo , tre bar , servizi igienici per uomini e donne , spogliatoi ,con altezza 8,35 mt , al piano primo disimpegno , bagno , spogliatoio e tre tettoie in ferro per ricovero unità trattamento aria , al piano secondo centrale termica, al piano interrato una cantina con muri e soffitto in calcestruzzo armato con altezza  $H = 2,50$  mt .

Al piano primo c'è anche una abitazione con accesso indipendente da vano scala, atrio ,cucina ,soggiorno, pranzo, disimpegno, due camere da letto, un bagno, due ripostigli e un terrazzo, con altezza  $H = 3,00$  mt .

La struttura portante del teatro è in travi e pilastri in cemento armato prefabbricato con tamponamento in muratura , esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati.

Il tetto è a falde inclinate con travi in calcestruzzo armato prefabbricato a doppia pendenza con sovrastante manto di copertura costituito da copponi in calcestruzzo armato prefabbricato , materassino in lana di vetro e pannelli di alluminio .

All'interno del teatro i muri sono intonacati e tinteggiati, al piano Terra fino a quattro metri circa , al piano 1° a tutta altezza , i pavimenti sono in cemento ,moquette e ceramica nei bagni, i rivestimenti nei bagni sono in ceramica, le porte interne sono in legno e metallo con maniglione antipanico .

L'abitazione al piano primo ha i muri intonacati e tinteggiati ,il pavimento è in ceramica le porte e finestre sono in legno .

Tutti gli impianti elettrico , idrosanitario, aria condizionata, riscaldamento sono non funzionanti , da rifare .

All'interno dell'area cortiliva del fabbricato a piano terra in corpo separato , disposto su un solo piano si trova un fabbricato adibito a deposito , gruppo elettrogeno ,cabina

elettrica , la struttura portante , tamponamento e solaio di copertura sono in cemento armato prefabbricato , i serramenti esterni sono costituiti da portoni in lamiera .

L'area cortiliva è la superficie catastale attuale al netto dell'area di sedime del fabbricato esistente:  $9.619 \text{ mq} - 4.014 \text{ mq} - 116 \text{ mq} = 5.489 \text{ mq}$  , è un area asfaltata e recintata, sono presenti aiuole alberate e verde sul perimetro della proprietà e all'interno, con bordatura rialzata a definizione delle stesse adibita a parcheggio, la recinzione è realizzata in pali e rete metallica ad esclusione della parte prospiciente lato Est che risulta con muretti in blocchi di cemento con due accessi carrabili sul lato Sud.

Alla data del sopraluogo effettuato il 25/03/2024 il bene si trova in uno stato di completo degrado e abbandono .

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Teatro P.T.	4.014,00 mq	1	4.014 mq
Deposito, locale gruppo elettrogeno, cabina elettrica P.T	116,00 mq	0,35	40,60 mq
Spogliatoio, disimpegno bagno P.1°	62,70 mq	1	62,70 mq
Terrazzo P. 1°	262,82 mq	0,20	52,56 mq
Cantina P.S1	217,47 mq	0,30	65,24 mq
Tettoie P.1°	318,00 mq	0,25	79,50 mq
Centrale Termica P.2°	71,00 mq	0,25	17,75 mq
Abitazione P.1°	180,09 mq	1	180,09 mq
Terrazzo abitazione P.1°	190,84 mq	0,25	47,71 mq
Totale	5.432,92 mq		4.560,15 mq



- Concessione edilizia per ricostruzione KIWI pratica edilizia N° 105/88 prot. 195855 del 21/05/88
- Variante 1° concessione pratica edilizia N° 105/88 prot. 25778 del 04/07/1989
- Variante 2° concessione P.E. N° 105/88 prot. 6222 del 38/03/1994
- Agibilità definitiva P.E. N° 105/88 prot. 7009 del 28/03/1995
- DIA N° 177 del 30/07/2004 P.E. N° 303 del 2004

In base alle norme vigenti del PSC ( Piano Strutturale Comunale ) il bene si trova in zona di Ambito N. 73 per il quale era previsto un PUA di iniziativa privata, mai attivato e scaduto.

Attualmente in base al RUE ( Regolamento Urbanistico ed Edilizio ) Art. 4.34 comma 5 e 6, nelle aree compresi negli ambiti AN, in assenza di POC ( Piano Operativo Comunale ) e PUA ( Piani Urbanistici Attuativi ) sono ammessi interventi edilizi diretti di recupero di edifici esistenti, e nelle stesse aree, non sono ammessi ampliamenti né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC, quindi l'unico uso ammesso del fabbricato è quello legittimato con P.E. n. 303/04 – DIA n° 177 del 30/07/2004 .

### Terreni:

Si certifica ( vedi CDU allegato ) che ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in maniera urbanistica , l'area sita in località Piumazzo , Comune di Castelfranco Emilia ( MO ) catastalmente identificata al Fg. 109 Mapp. 415 – 416 si trova destinata come segue:

### Destinazione urbanistica:

- Area compresa in territorio urbanizzabile, nell'Ambito per nuovi insediamenti n. 73 AN – art. 71 delle norme di PSC e art. 4.3.4. delle norme del RUE;

Si precisa che l'area ricompresa nell'Ambito per nuovi insediamenti n. 73 AN rientra tra le aree urbanizzabili con previsioni **decadute** a seguito degli effetti della conclusione del

periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della LR 24/2017

Vincoli esistenti:

- Aree a vulnerabilità alta dell'acquifero – art. 17 delle norme di PSC;
- Aree di ricarica della falda – settori di tipo B – art. 17 delle norme di PSC;
- Fasce di rispetto per la viabilità di rilevanza strutturale definita in riferimento al territorio urbanizzato – art. 32,33 e 34 delle norme di PSC;

L'area catastalmente identificata al **Foglio 109 Mappale 416** è inoltre caratterizzata dal seguente vincolo:

- Reti ecologiche – art. 29 delle norme di PSC;

Tutte le prescrizioni urbanistiche sono indicate dagli articoli delle Norme del PSC e del RUE, nonché nelle specifiche Schede d'Ambito del PSC.

Sull'area oggetto della richiesta devono essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente sopra richiamate derivanti dall'applicazione delle Norme del PSC e RUE.

Non sono ammessi alcun intervento né cambi d'uso rispetto agli usi in atto all'epoca di adozione del PSC, quindi l'unico uso ammesso è quello legittimato con P.E. n. 303/04 DIA n° 177 del 30/07/2004.

**CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

Il bene in oggetto è attualmente in posizione edilizia **non regolare**, rispetto allo stato legittimato depositato in comune e catasto, in quanto da sopralluogo effettuato nelle zone accessibili si sono riscontrate le seguenti difformità indicate nelle planimetrie in rosso:

**Parcheggio:**

- l'area adibita a parcheggio sul lato Nord dell'immobile, indicata nello stato legittimato alla TAV.1 della P.E. n° 303/2004, non è più a servizio della sala da ballo, in quanto è stata espropriata dalla REGIONE EMILIA ROMAGNA per la costruzione di un edificio scolastico temporaneo con Decreto n.304 del 25/02/2021

## Teatro P.T.

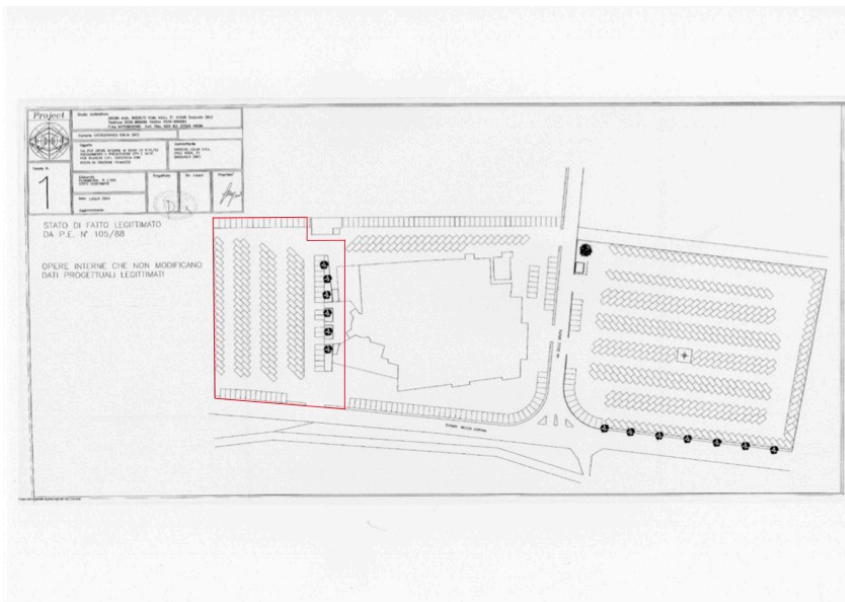
- a piano terra sono state eseguite delle pareti divisorie interne e apertura di porte nei servizi igienici

## Abitazione P.1°

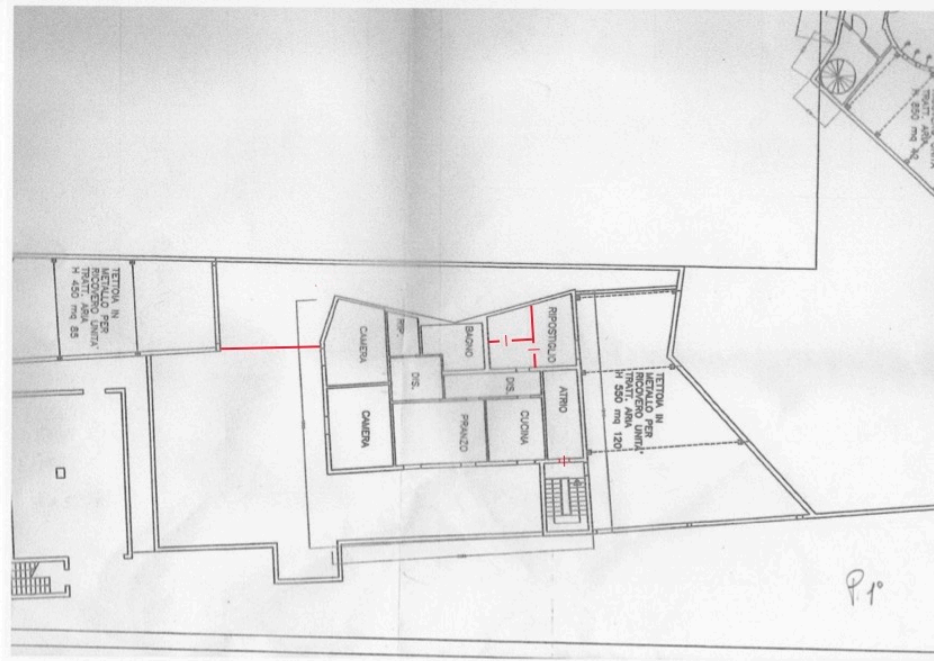
- a piano primo sono state eseguite delle pareti divisorie interne in una camera da letto e parete divisoria in un terrazzo

Ai sensi della L.R. n. 23 del 2004 le opere che riguardano il teatro e l'abitazione sono sanabili con un costo indicativo ( tra sanzioni, diritti di segreteria, costi professionali e oneri di legge ) in circa Euro 5.000,00 ( euro cinquemila/00 )

## Piano Terra



## Piano Primo



## VALUTAZIONE

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI ( Osservatorio Mercato Immobiliare ).

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Teatro - Abitazione Piano 1°

$$4.560,15 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} \ 300 = \text{€} \ 1.368.045,00$$

Area cortiliva

$$5.489,00 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} \ 30 = \text{€} \ 164.670,00$$

Terreno mapp. 416

$$3.305 \text{ mq} \times 15 \text{ €}/\text{mq} = \text{€} \ 49.575,00$$

Terreno mapp. 415

$$6.714 \text{ mq} \times 15 \text{ €}/\text{mq} = \underline{\text{€} \ 100.710,00}$$

Somma parziale	€ 1.683.000,00
Abbattimento forfettario - 10 %	- € 168.300,00
A detrarre spese tecniche, sanatoria, stimate in circa	- € <u>5.000,00</u>
Totale complessivo	€ 1.509.700,00

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 1.509.700,00 ( euro unmilione cinquecentonovemilasettecento/00 )**

### **PROPOSTA DI VENDITA**

Per quanto sopra, si propone la vendita del bene sopra periziati in **lotto unico**,  
**con prezzo a base d'asta di Euro 1.500.000,00**  
**( euro unmilione cinquecentomila/00 )**

\*\*\*\*\*

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 26 Aprile 2024

IL CONSULENTE TECNICO  
Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli