

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 202/2023

Giudice dell'esecuzione

DOTT. AUSIELLO UMBERTO

ALLEGATO A1 – LOTTO N.1

IMMOBILI NEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO (MO)

SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

LOTTO N.1: Gli immobili pignorati si configurano come funzionali allo svolgimento dell'attività di un caseificio (attualmente non attiva) e sono situati in Via Villabianca n.3630 a Marano sul Panaro (Mo), in zona rurale a nord ovest del Comune di Marano sul Panaro.

Il complesso è costituito da fabbricati non più utilizzati, di presumibile edificazione ante 1967 (è stata effettuata una indagine della documentazione storica disponibile al catasto da cui è emerso che le porcilaie sono state accatastate nel 1939, mentre i restanti fabbricati risultavano presumibilmente accatastati come rurali), con corte comune e appezzamenti di terreno come di seguito descritti.

PORCILAIE (FG. 4, MAPP.101): Fabbricato rurale su due livelli, piano terra e piano primo, realizzato con struttura portante in mattoni, travi in legno. L'accesso al piano primo è consentito da una scala interna in laterizio e da una rampa esterna in calcestruzzo.

I locali hanno una altezza utile interna di m 2,07 circa al piano terra e di m 2,70 al piano primo (h max ricavata dalla planimetria catastale). Non è stato possibile accertare l'eventuale presenza ed il funzionamento degli impianti elettrici, gas, etc.

L'immobile che si trova in condizione di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo con presenza di crolli della copertura in diverse aree del fabbricato. Non è stato possibile visionare e rilevare l'intero corpo, in quanto l'assenza delle condizioni di sicurezza non ha permesso l'accesso al piano primo.

MAGAZZINI CON PORTICO (FG. 4, MAPP.386): Fabbricato rurale su un livello, piano terra, realizzato con struttura portante in mattoni, travi in legno e prefabbricate. I locali magazzino (presumibilmente utilizzato in origine per la stagionatura del formaggio), ha una altezza utile interna di m 5,05 circa. Non è stato possibile accertare la presenza uniforme ed il funzionamento degli impianti elettrici, gas, etc.

Causa la presenza di fitta vegetazione circostante una parte del fabbricato, non è stato possibile visionare i tre locali minori ad uso magazzino.

In via generale, l'immobile risulta in condizione di abbandono e degrado e presenta uno stato conservativo pessimo con presenza di lesioni passanti su alcune murature portati.

MAGAZZINO/DEPOSITO (FG. 4 MAPP. 387): Fabbricato rurale, originariamente realizzato in mattoni.

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava crollato con presenza di porzioni di muratura pericolanti.



UNITA' ABITATIVA (FG. 4, MAPP.100 SUB. 4): Fabbricato abitativo su due livelli, piano primo e sottotetto, realizzato con struttura portante in mattoni, travi e travetti in legno. Non è stato possibile accertare la presenza ed il funzionamento degli impianti elettrici, gas, etc.

L'immobile che risulta in condizione di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo con possibile crollo parziale della copertura nella zona corrispondente all'abitazione. Non è stato possibile visionare e rilevare l'intero fabbricato, in quanto l'assenza delle condizioni di sicurezza non hanno permesso l'accesso al piano primo e sottotetto. Sono state riscontrate lesioni su alcuni elementi portati (muratura perimetrale e vano scala abitazione).

CASEIFICIO (FG. 4, MAPP.100, SUB.5): Fabbricato agricolo su un livello, piano terra, realizzato con struttura portante in mattoni, travi in legno. I locali hanno una altezza utile interna di m 4 circa sotto colmo.

All'interno del locale caldaia tecnica è presente un vecchio generatore di vapore.

In via generale non è stato possibile accertare la presenza uniforme ed il funzionamento degli impianti elettrici, gas, tecnologici, etc.

L'immobile che risulta in condizione di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo. Sono state riscontrate lesioni su alcuni elementi portati (muro portante locale caldaia).

CORTE COMUNE AI FABBRICATI (FG. 4, MAPP.102): Trattasi di area cortiliva comune ai diversi fabbricati sopra descritti, di superficie lorda catastale pari a 1.813 mq compresa l'area di sedime dei vari immobili.

Al momento del sopralluogo l'area risulta non ispezionabile a causa della presenza di folta vegetazione spontanea che non ha consentito di indagare l'eventuale presenza di infrastrutture a servizio del vecchio caseificio (ad esempio la posizione di un pozzo nero, cisterne interrato, pozzi per emungimento acqua, etc.). E' presente n.1 di accesso al sito.

TERRENI AGRICOLI (FG. 4 MAPP.107,135,136,137,138,384): Trattasi di terreni collinari, in parte coltivata e in parte incolta, di superficie catastale complessiva pari a 40607 mq (come da documentazione catastale), situata in adiacenza ai restanti beni nel Comune di Marano sul Panaro, ed accessibile da Via Villabianca. Il terreno è coltivato a seminativo. All'interno dell'area è presente un bacino per la raccolta di acqua che non è stato possibile ispezionare interamente per la presenza di fitta vegetazione.

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

- a nord-est e nord-ovest: con strada comunale;

- a sud-ovest e sud-est con terreni siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo):

- foglio 4 mapp. 133 cat. T, proprietà [illegibile] proprietà 1/1;
- foglio 4 mapp. 134 cat. T, proprietà [illegibile] 1/1;
- foglio 4 mapp. 456 cat. T, proprietà [illegibile] proprietà 1/1;
- foglio 4 mapp. 139 cat. T, proprietà [illegibile] proprietà 1/1;
- foglio 4 mapp. 141 cat. T, proprietà [illegibile] proprietà 1/1;
- foglio 4 mapp. 144 cat. T, proprietà [illegibile] proprietà 1/1;



- **Gli immobili facenti parte del lotto unico, sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di MARANO SUL PANARO (MO), ai seguenti identificativi catastali.**

Catasto Terreni siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo), Via Villabianca

- TERRENO foglio 4 mapp. 107, nat. T, are 18, Centiare 71;
- TERRENO foglio 4 mapp. 135, nat. T, are 47, Centiare 32;
- TERRENO foglio 4 mapp. 136, nat. T, are 20, Centiare 76;
- TERRENO foglio 4 mapp. 137, nat. T, ettari 1, are 40 Centiare 1;
- TERRENO foglio 4 mapp. 138, nat. T, ettari 1, are 8 Centiare 43;
- TERRENO foglio 4 mapp. 384, nat. T, are 46 Centiare 84;
- TERRENO foglio 4 mapp. 102, nat. ente urbano, are 18 Centiare 13;

Catasto fabbricati siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo), Via Villabianca n.3630

- Foglio 4, mapp. 100, sub.5, categoria D/1, classe 1, consistenza 6 vani, Via Viallabianca n. 3630 piano T, (CASEIFICIO E MAGAZZINI)
- Foglio 4, mapp. 100, sub.4, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Via Viallabianca n. 3630 piano 1-2, superficie totale 169 mq, superficie totale esclusa aree scoperte 167 mq (ABITAZIONE)
- foglio 4 mapp. 386, nat. C/2, classe 1, consistenza 108 mq, superficie totale mq 119, Via Viallabianca n. 3630 piano T (MAGAZZINI E PORTICO)
- foglio 4 mapp. 387, nat. C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie totale mq 14, Via Viallabianca n. 3630 piano T (MAGAZZINO)
- foglio 4 mapp. 101, nat. D/1, Via Viallabianca n. 3630 piano T (PORCILAIE)

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

In base a quanto è stato possibile visionare nel sopralluogo condotto, compatibilmente con le difficoltà derivanti dalla presenza di folta vegetazione e lesioni nelle strutture portanti dell'edificio che hanno impedito una ispezione completa e in sicurezza del fabbricato, si ritiene che vi sia corrispondenza fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali disponibili.

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

n.16-92 – – riferita a Fg.4 Mapp. 102 (opere relative a fabbricato fg. 4 mapp. 386 e fg. 4 mapp. 100 sub.5)

n.45-99 – – (opere relative a fabbricato fg. 4 mapp. 100 sub.5 e sub.4)

- **Rispondenza della costruzione al provvedimento autorizzativo (regolarità edilizia ed urbanistica) a seguito dei sopralluoghi effettuati**

I sopralluoghi effettuati in data 18/11/2024 e 29/11/2024 all'esterno e, dove possibile, all'interno degli immobili pignorati hanno consentito di verificare la presenza di crolli localizzati di alcune coperture dei fabbricati (PORCILAIE foglio 4 mapp. 101, ABITAZIONE Foglio 4, mapp. 100, sub.4) e la presenza di lesioni nelle strutture portanti dei fabbricati (PORCILAIE foglio 4 mapp. 101, ABITAZIONE Foglio 4, mapp. 100, sub.4, CASEIFICIO E MAGAZZINI Foglio 4, mapp. 100, sub.5) oltre che il crollo pressoché completo del fabbricato classificato come magazzino (foglio 4 mapp. 387).

Sono state riscontrate le seguenti difformità.



- CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS. N. 16/92 PRAT. N. 2031 DEL 05/03/1992 relativo ad ampliamento magazzino formaggi spostamento della caldaia in ambiente staccato dalla camera del latte: **gli interventi chiesti con la suddetta pratica non risulta siano stati eseguiti, pertanto la pratica risulta decaduta.**

CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS. 45-99 PROT. 11287 DEL 30/10/1999 relativo a opere esterne ed interne di ristrutturazione ed adeguamento igienico. Nel rilascio della concessione edilizia sono riportate le seguenti prescrizioni " *La scala di accesso al piano primo dovrà essere realizzata internamente all'edificio – Non potrà essere realizzata la tettoia esterna all'edificio...*": **gli interventi esterni chiesti con la suddetta pratica sono stati realizzati, pertanto si ritiene siano presenti delle difformità ovvero presenza di tettoia antistante il locale caseificio e presenza di scala esterna al fabbricato.**

In via genarle, a causa dell'assenza delle necessarie condizioni di sicurezza per l'accesso agli immobili oltre che la presenza diffusa di folta vegetazione nelle zone circostanti i fabbricati, la scrivente non ha potuto effettuare un completo controllo e rilievo dei fabbricati; pertanto, non è stato possibile verificare completamente la presenza di eventuali difformità fra lo stato di fatto e lo stato legittimo, in particolare all'interno delle unità immobiliari.

Rimane a carico dell'aggiudicatario ogni onere aggiuntivo necessario a procedere ad una verifica precisa dello stato dei luoghi, mediante affidamento di incarico ad un professionista tecnico di propria fiducia, operando secondo modi e tempi appropriati alla situazione in campo.

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.

Al fine di sanare le difformità riscontrate nel fabbricato fg.4 mapp. 100, sub.4 e sub.5, occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato.

Le informazioni sopra fornite devono intendersi come indicative poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale e dall'eventuale progetto conseguente alle verifiche strutturali funzionali alla pratica strutturale in sanatoria ove necessarie.

• **Stima dei beni a corpo e non a misura**

Tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato condotte presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni pignorati, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva.

DEPREZZAMENTO PER COSTI NOTI INDICATIVI A CARICO DI CHI ACQUISTA

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare nel corso dei sopralluoghi effettuati, tenuto conto degli impedimenti dovuti alla mancanza delle condizioni di sicurezza necessarie per ispezionare sia internamente che esternamente gli immobili, si elencano di seguito in via indicativa e non esaustiva le seguenti criticità:

- necessità di procedere a decespugliamento e taglio di arbusti, nell'area cortiliva perimetrale ai fabbricati, a mano o con l'ausilio di mezzi meccanici anche in luoghi di difficile accesso
- smontaggio, rimozione e smaltimento del vecchio generatore di vapore all'interno del caseificio



- raccolta e smaltimento rifiuti di vario genere presenti nell'area cortiliva, demolizione controllata aree di fabbricato con presenza di crolli e conferimento a discarica autorizzata
- spese per assegnazioni di incarico a professionista tecnico incaricato dall'aggiudicatario, al fine di effettuare indagini maggiormente approfondite volte alla determinazione dello stato di fatto e legittimo degli immobili, alla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate

Per quanto sopra menzionato i costi indicativi a carico dell'aggiudicatario sono quantificati in € 86.000 circa.

Si precisa che le criticità sopra elencate ed i costi forniti sono in ogni caso da ritenersi indicativi data la complessità di valutazione delle problematiche riscontrate che richiederebbero ulteriori indagini e verifiche sul campo a cura di aziende e tecnici specializzati con tempi non compatibili con i termini della presente procedura. Ogni eventuale ulteriore criticità e onere che dovessero emergere, anche non valutati nella presente relazione, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

In virtù della precedente precisazione è onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica dello stato di fatto del lotto pignorato allo scopo di definire un più preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare l'eventuale offerta di acquisto, mediante l'aiuto di professionisti e imprese specializzate.

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

In considerazione di:

- mancanza di appetibilità del mercato per la tipologia degli immobili staggiti (immobili uno stato di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo e possibile crollo parziale della copertura nella zona corrispondente all'abitazione. Non è stato possibile visionare e rilevare l'intero fabbricato, in quanto l'assenza delle condizioni di sicurezza non hanno permesso l'accesso al piano primo e sottotetto. Sono state riscontrate lesioni su alcuni elementi portati (vano scala abitazione).
- forte vocazione degli immobili staggiti alla specifica attività
- mancanza di garanzia su vizi e difetti occulti o non indagabili con precisione
- immobili soggetti ad esecuzione forzata e pertanto non oggetto di una libera trattativa di mercato, si deprezza il valore complessivo sopra detto in misura del 15%.

Stima a corpo e non a misura (valore suggerito): € 57.000,00 (cinquantasettemila/00)



