

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

TERZA SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 125/2025 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA GIULIA LUCCHI

ALLEGATO A - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO



LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di fabbricato produttivo destinato a fonderia, ad oggi dismessa, con fabbricato servizi di pertinenza e circostante area cortiliva pertinenziale ubicato in Modena (MO) alla via Cesare Della Chiesa n. 13, piani terra e primo (fabbricato produttivo in parte a un piano e in parte a due piani fuori terra, fabbricato servizi monopiano); il fabbricato produttivo è composto da fonderia, forno, magazzino, due spogliatoi, due locali doccia, due bagni, antibagno, mensa, corridoio, ufficio, due ripostigli, terrazzo, tettoia sul lato est; il fabbricato servizi è composto da due magazzini e due garages; il lotto unico confina a nord e ad est con beni di altra proprietà (foglio 105 p.lle 52, 54, 135 a nord e foglio 105 p.la 57 ad est), a sud con la striscia di terreno identificata al foglio 105 p.la 181, non oggetto di pignoramento, di fatto contigua all'area cortiliva pertinenziale ed inclusa all'interno della recinzione in muratura che la delimita, ad ovest con un fabbricato abitativo di altra proprietà e la circostante area cortiliva di pertinenza esclusiva (foglio 105 p.la 55 subb. 1 e 2); pertanto, per l'accesso al lotto unico da via Cesare Della Chiesa, risulta la sussistenza, di fatto, di una servitù di passaggio; i beni sono riportati nel **C.F. del Comune di Modena al foglio 105, p.la 55, sub. 7 graffato al foglio 105, p.la 56**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

- nella porzione di edificio a due piani non è presente la scala a chiocciola rappresentata nella planimetria catastale;
- diversamente da quanto rappresentato nella planimetria catastale, i due locali al primo piano sono utilizzati come ripostigli, non sono comunicanti tra loro e risultano accessibili ciascuno dall'appartamento adiacente, corrispondente al foglio 105 p.la 55 sub. 2, non oggetto di pignoramento, di proprietà di terzi; pertanto, risulta la sussistenza, di fatto, di una servitù di passaggio;
- altezze dei locali, presenza o assenza di aperture, posizione di alcune aperture;
- due locali del fabbricato servizi foglio 105 p.la 56, che nello stato legittimo sono identificati come "garage", nella planimetria catastale sono identificati come "officina";



- nella mappa catastale vi è un errore di rappresentazione per quanto riguarda la sagoma del fabbricato servizi foglio 105 p.lla 56 (rappresentata correttamente nella planimetria catastale);
- il confine di fatto dell'area cortiliva pertinenziale, definito da una recinzione in muratura, non coincide con il confine catastale ma include anche la striscia di terreno identificata al foglio 105 p.lla 181, ente urbano non oggetto di pignoramento;

lo stato dei luoghi è difforme rispetto legittimo, dato dalla Licenza Edilizia Ornato n. 594/60, Prot. Gen. n. 9136/60, e relativa Licenza Edilizia in variante Prot. Gen. n. 3698/61, per quanto riguarda i locali al piano terra, e dalla Concessione Edilizia n. 712/81 per quanto riguarda i locali al primo piano; i costi per la remissione in pristino e la sanatoria delle difformità riscontrate sono stati opportunamente considerati nella determinazione del prezzo di stima; è stata riscontrata la presenza di rifiuti speciali, quali:

- sabbie di fonderia: EER 10.09.07*, rifiuto pericoloso;
- ceneri di fusione del depuratore: EER 10 09 11*, rifiuto pericoloso;
- materiale refrattario (caolino): EER 10.09.12, rifiuto non pericoloso, recuperabile ex DM 186/06;
- gesso da modelli: EER 10.09.14, rifiuto non pericoloso, non rispetta i limiti del test di cessione ex DM 05/02/1998 e smi;

i costi per lo smaltimento di tali rifiuti speciali sono stati opportunamente considerati nella determinazione del prezzo di stima; è emersa la presenza di amianto (crisotilo e amosite) nello stucco delle finestre, allo stato attuale in matrice compatta e non friabile; non si esclude la presenza di materiali contenenti amianto (MCA) come canaline, tubature, vasche, ecc.; un campione di sabbie di fonderia è stato sottoposto alla verifica della “concentrazione soglia di contaminazione” (CSC), risultando non conforme a quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 (Allegato 5 - Tabella 1B) relativo a *“Concentrazione soglia di contaminazione nel suolo e nel sottosuolo riferiti alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare”* per i siti ad uso commerciale ed industriale;

PREZZO BASE euro 100.947,00.

