

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SSA LUCCHI GIULIA	
	* * *	N. 70/2021
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	(riunita n.28/2022)
	PROSPETTO SINTETICO	R.G. ESEC.
	* * *	<u>ALLEGATO</u>
	LOTTO UNICO	<u>"A1"</u>
	* * *	
	Complesso immobiliare composto da fabbricato principale ad unità abitativa	
	con accessori, disposto su due livelli, altro fabbricato secondario, sempre a	
	destinazione abitativa ed accessori, disposto a piano terra, area cortiliva	
	comune parte pavimentata parte a verde, area piantumata, laghetto artificiale	
	di raccolta acqua per irrigazione.	
	Superficie commerciale 512,00 mq circa per i fabbricati ed area cortiliva	
	annessa. Superficie commerciale 28.532,00 mq circa per la restante area	
	cortiliva a destinazione terreni agricoli.	
	Ubicazione nel Comune di Savignano s/Panaro (MO) – Via Mombrina 21.	
	Confina ad ovest con particelle 98 e 180, a sud con particelle 119 e 120, ad	
	est con Rio Fiumma in altro Comune (Valsamoggia/Monteveglio), a nord	
	con Via Mombrina, salvo altri.	
	I beni risultano censiti al NCEU del Comune di Savignano sul Panaro (MO)	
	al Foglio 11 particella 102 sub.5 e sub.7 e particella 243 sub.3, oltre che	
	NCT del Comune di Savignano sul Panaro (MO) al Foglio 11 particelle 104,	
	105, 106, 242, 244.	
	Rispetto allo stato assentito, si rilevano le seguenti difformità:	



Rispetto allo stato assentito, si rileva la sostanziale conformità, fatta eccezione per:

Fabbricato principale (particella 102 sub.5 e 7)

- in locale cucina presente porta finestra anziché finestra sul fronte nord, da sanare;
- in locale soggiorno diverso sviluppo dei gradini a scendere in locale cantina, da sanare;
- in locale cantina porta finestra trasformata in finestra, da rimettere in pristino, inoltre manca un gradino nel collegamento all'altra cantina, da sanare;
- in locale bagno, manca la spalletta della doccia, di modesta entità;
- al piano terra il locale cantina è utilizzato a soggiorno/taverna, deve essere ripristinata la sua destinazione d'uso, così come il locale cantina adibito a camera da letto, da rimettere in pristino;
- finestra al piano primo in stanza armadi di misura 80x144 anziché 80x135, da sanare;

Particella 243 sub.3 (altra abitazione in corpo distaccato)

- realizzazione di lucernario in locale disimpegno, da sanare;

Area cortiliva

- presenti n.2 gazebo in struttura metallica e telo di stoffa;
- **Non è stato riscontrato nulla in merito alla presentazione di progetto di sistemazione dell'area cortiliva, percorsi pedonali e carrai, sistemazione del verde, piantumazioni, ne tanto meno della realizzazione di bacino di raccolta d'acqua per irrigazione, che si trova all'ingresso della proprietà - da verificare.**



A tal proposito si rimanda all'art.80 delle NTA del PRG vigente che prevede

“Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;

- campi da tennis;

- piscine;

- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;

- campi da bocce;

- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva.”

La sanabilità di tale intervento, ancorchè collocato distante dai fabbricati, risulta difficile da determinare, così come la piantumazione esistente, i percorsi carrai e pedonali, le zone a prato, in quanto riguardanti aspetti estetici, compositivi, morfologici difficili da classificare preventivamente, soggetti ad autorizzazione di soggetti terzi (Commissione Qualità Architettura piuttosto che Sovrintendenza).

Di questa limitazione si è tenuto conto in fase di stima.

Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono



comunque essere ascritte a quanto contenuto all'interno della L.R.12/2017,

all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

Art. 37 Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 1.

Al comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono

soppresse le seguenti parole "o dimensione". 2. Dopo il comma 1

dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunti i

seguenti: "1 bis. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità

geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di

impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite

durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che

non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui

all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, non

comportino il superamento del limite di cui al comma 1 e non pregiudichino

l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via

esemplificativa e non esaustiva: a) il minore dimensionamento dell'edificio;

b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; c) le

irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione

delle aperture interne; d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella

nozione di manutenzione ordinaria; e) gli errori progettuali corretti in

cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. 1

ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di

tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive

le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato,

che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito

di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o



che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste. 1 quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a), della legge regionale n. 15 del 2013."

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

PREZZO BASE euro 750.000,00 € (settecentocinquantamila/00)

