

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Roberta Vaccaro

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 215/2022

Allegato A

Lotto A

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza tenuta in data 17 agosto 2023 nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio che in data 01 settembre 2023 inviava il giuramento accettando così l'incarico.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., è depositata la relazione ventennale a firma del Notaio Colangeli Dario in data 24/10/2022 da cui si evince la cronistoria dei passaggi del ventennio (iscrizioni e trascrizioni) in riferimento al compendio immobiliare seguente:

Compendio Immobiliare sito a Modena, Viale Gramsci n.372

PROVENIENZA DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto della presente risultano di proprietà per l'intero dell'esecutato.

DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI

LOTTO A – Compendio Viale Gramsci n.372

- Catasto fabbricati Comune di Modena - **Foglio 89**

Particella 20 Subalterno 130, Viale Antonio Gramsci n.7, Piano S1, Zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza mq. 12, Superficie catastale totale 12 mq., Rendita €. 35,33;



Particella 20 Subalterno 77, Viale Antonio Gramsci n.2, Piano 4, Zona cen-

suaria 3, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani n.6, Superficie catastale

totale 109 mq., Rendita €. 650,74;

unitamente alla comproprietà delle parti comuni, giuste le risultanze catastali

ad esclusione dei numeri civici.

Unità immobiliari in contesto condominiale, in fabbricato a prevalente

destinazione residenziale e restanti negozi.

Proprietà così composta:

abitazione al piano quarto composta da ingresso, cucina, tinello, soggiorno,

ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere da letto.

Immobile in discrete condizioni presumibilmente nelle condizioni d'im-

pianto, presenza di umidità sulle pareti perimetrali. Pavimentazione parte in

marmo e parte in ceramica, rivestimenti bagno in ceramica, infissi in legno

con doppio vetro ed avvolgibili in pvc. Impianto di riscaldamento centraliz-

zato a radiatori in alluminio con contabilizzatori e valvole termostatiche.

L'esecutato ha dichiarato gli impianti elettrici ed idrici privi dei certificati di

Legge.

Autorimessa: locale posto al piano primo sottostrada, pavimentazione in ce-

mento con presenza di umidità di risalita sulle pareti perimetrali.

Fabbricato condominiale oggetto di intervento di riqualificazione energetica e

miglioramento sismico tutt'ora in corso che ha interessato anche la coibenta-

zione delle partizioni esterne.

CONFORMITA' DEI BENI

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono iniziate in virtù di Li-

cenza Edilizia di cui al prot.n. 511/1965 del 29 aprile 1963, igiene 524/1962 e



relativi rinnovi e varianti ed abitabilità prot.n. 7690/1968 con decorrenza in data 10 dicembre 1968.

Il fabbricato è poi stato oggetto di successive pratiche edilizie:

Concessione Edilizia in sanatoria di cui al prot.n. 7549/1986 e relativo certificato di abitabilità, che ha riguardato parti condominiali del piano interrato;

Autorizzazione Edilizia in sanatoria di cui al prot.n.7597/1986 e relativo certificato di abitabilità, che ha riguardato parti condominiali del piano interrato;

Condono edilizio di cui al prot.n. 15016/1986 e relativa autorizzazione di abitabilità e/o servibilità, che ha interessato l'autorimessa di cui trattasi.

Il fabbricato risulta attualmente oggetto di intervento di riqualificazione energetica e miglioramento sismico in corso d'esecuzione composto da due pratiche edilizie congiunte Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus di cui al prot.n. 4725/2022 del 20/10/2022 e Deposito delle Strutture di cui al prot.n. 4726/2022 del 20/10/2022.

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

- a- Difformità grafiche 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 interne all'appartamento presumibilmente eseguite in epoca successiva alla licenza edilizia, di realizzazione di porta interna su tramezzatura tra il locale ingresso e il locale cucina, realizzazione di tramezzature interne a formare locale ripostiglio. Modifiche sanabili con le procedure di cui all'art.16-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23, procedure per cui si può convenientemente stimare un costo pari ad €. 3.500,00 per diritti di segreteria comunali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti alla presentazione di detta pratica edilizia.

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali :

Piano S1 - Autorimessa mq. 11,88 x coeff.corr. 0.50 = 5,94 mq.

Piano 4 - Abitazione mq. 108,36 x coeff.corr. 1.00 = 108,36 mq.

Totale superficie commerciale complessiva 114,30 mq. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle condizioni di scarsa manutenzione e vetustà, considerando l'importante intervento di riqualificazione energetica e miglioramento sismico in corso d'esecuzione ed in considerazione dei costi conseguenti alle procedure in sanatoria, 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 €. 190.000,00 (centonovantamila,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi €. 171.000,00 (centosettantunomila/00).



Per quanto concerne le spese condominiali si precisa che non sono presenti
spese insolite nei confronti del condominio né per l'esercizio in corso né per
gli esercizi conclusi.

Modena, lì 20 novembre 2023

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

