

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Roberta Vaccaro

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 215/2022

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 ai compendi immobiliari seguenti:

Lotto A – Compendio Immobiliare sito a Modena, Viale Gramsci n.372

Lotto B – Compendio Immobiliare sito a Modena, Via Blasias n.5

Lotto C – Compendio immobiliare sito a Modena, Via Ruggera n.31

PROVENIENZA DEI BENI

Lotto A: Le unità immobiliari oggetto della presente risultano di proprietà per l'intero del.....

in virtù di atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. Antonio Barbieri in data 28 luglio 1970, Repertorio n.841, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 25 agosto 1970, n.11252 Registro Particolare.

Lotto B: L'unità immobiliare oggetto della presente risulta di proprietà del in virtù di atto di compravendita a



ministero del Notaio Dott. Azio Perucon in data 14 dicembre 1989, Repertorio n.92778, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 15 gennaio 1990, n.858 Registro Particolare.

Lotto C: L'unità immobiliare oggetto della presente risulta di proprietà del in virtù di atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. Azio Perucon in data 28 dicembre 1989, Repertorio n.92968, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 26 gennaio 1990, n.1605 Registro Particolare.

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 censuaria 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'impianto



con 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 centralizzato 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 cemento 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 coibentazione delle partizioni esterne.

CONFORMITA' DEI BENI

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono iniziate in virtù di Licenza 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 insolute nei confronti del condominio né per l'esercizio in corso né per gli esercizi conclusi.

LOTTO B - Compendio Via Blasia n.5

- Catasto fabbricati Comune di Modena - **Foglio 143**

Particella 51 Subalterno 15, Via Blasia n.16-18, Piano 3, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 6, Superficie catastale totale 114 mq., Rendita €. 387,34, 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.



Proprietà così composta:

abitazione al piano terzo composta da ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due camere da letto, due bagni, uno studio e due disimpegni.

Immobile in corso di ristrutturazione a seguito di esplosione conseguente a scoppio caldaia in altra unità. Opere tutt'ora in corso d'esecuzione sia all'interno dell'unità immobiliare abitativa che nelle parti comuni condominiali.

Complesso privo ad oggi di agibilità in conseguenza dell'evento occorso.

CONFORMITA' DEI BENI

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono iniziate in data antecedente il 01 settembre 1967. L'unità immobiliare è poi stata oggetto di successiva pratica edilizia per opere interne Art.26 della L.47/85 di cui al prot.55/1994 del 13 gennaio 1994 ed attualmente è interessata unitamente all'intero complesso dal citato intervento di ristrutturazione con pratica edilizia Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui al prot. 2657/2022 del 31 maggio 2022 e contestuale Deposito delle Strutture di cui al prot.2658/2022 in medesima data. La consistenza odierna risulta conforme ai procedimenti abilitativi citati.

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali :

Piano 3 - Abitazione mq. 114,00 x coeff.corr. 1.00 = 114,00 mq.

Totale superficie commerciale complessiva 114,00 mq.

Ad oggi la proprietà risulta in regola in riferimento alle spese condominiali deliberate ordinarie e straordinarie, anche quelle connesse all'intervento in corso, con l'eccezione di una residua quota parte per le opere di ricostruzione, ancora non deliberate per le quali il condominio sta' approntando la



richiesta di mutuo bancario per un valore complessivo di €. 600.000,00 (salvo diversa delibera), di cui €. 99.000,00 a carico della proprietà esecutata.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle condizioni attuali di cantiere, considerando l'importante intervento di risanamento in corso d'esecuzione, esistendo oggi la possibilità di divergere in maniera rilevante dagli importi ipotizzati per il mutuo bancario di prossima delibera, il valore del Lotto B allo stato attuale, considerando interventi di rifinitura a livello ordinario e l'alea di rischio di delta costi oltre agli ipotizzati €. 99.000,00, il tutto stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero, si quantifica in complessivi €. 165.000,00 (centosessantacinquemila,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi €. 148.500,00 (centoquarantottomilacinquecento/00).

LOTTO C – Compendio Via Ruggera n.31

- Catasto fabbricati Comune di Modena - **Foglio 142**

Particella 360 Subalterno 1, Via Ruggera n.31, Piano T-1-5, Zona censuaria 1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani n. 5, Superficie catastale totale 92 mq., Rendita €. 222,08 unitamente alla comproprietà delle parti comuni, giuste le risultanze catastali.

Unità immobiliari in contesto condominiale, in fabbricato a prevalente destinazione residenziale.

Proprietà così composta:

cantina al piano terra con doppio accesso con ampio ed agevole passaggio anche con biciclette dall'androne comune. Abitazione posta al piano primo composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 bagni e n.2 camere



da letto. Pavimentazione in ceramica, rivestimenti bagni in ceramica, infissi in legno vetro singolo e scuri. Impianto di acqua calda sanitaria composta da due boiler e riscaldamento autonomo con caldaia a basamento e termosifoni in ghisa. Il tutto in mediocri condizioni di manutenzione. Numero due soffitte ai piani sottotetto di cui una non visionata mancando all'esecutato le chiavi d'accesso.

CONFORMITA' DEI BENI

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono iniziate in data antecedente il 01 settembre 1967. Vano è risultato il tentativo di identificare qualche pratica nell'archivio storico tramite i librini e libroni, mancando dei dati storici essenziali alla ricerca. Il fabbricato è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia di cui al prot.1736/1991 del 15 giugno 1991 e Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per risanamento facciata di cui al prot.3236/2022 del 30 giugno 2022.

La consistenza odierna risulta non conforme alle planimetrie catastali presentate all'Ufficio Tecnico Erariale di Modena per diversa distribuzione degli spazi interni il 24 giugno 1988.

Difformità sanabili con le procedure di cui all'art.17 della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23 prima modificata lett.a comma 3 dall'art. 43 L.R.23 dicembre 2004 n.27, in seguito sostituito comma 4 da art.59 L.R. 06 luglio 2009 n.6 poi modificati i commi 1,2,4 bis e lett.a comma 3 da art.45 L.R.30 luglio 2013 n.15, poi modificata lett.c comma 3 e comma 4 bis da art. 36 L.Reg. 23 giugno 2017 n.12 poi aggiunto comma 2 bis da art.25 L.R. 29 dic.2020 n.14 e successivamente sostituito da art. 11 L.R.20 maggio 2021 n.5, procedure per cui si può convenientemente stimare un costo pari ad €.



7.800,00 per diritti di segreteria comunali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti la presentazione della pratica edilizia di accertamento di conformità.

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali :

Piano T - Cantina mq. 10,22 x coeff.corr. 0.60 = 6,13 mq.

Piano 1 - Abitazione mq. 87,61 x coeff.corr. 1.00 = 87,61 mq.

Piano 5 - Soffitta mq. 5,08 x coeff.corr. 0.30 = 1,52 mq.

Piano 5 - Soffitta mq.6,85 x coeff.corr. 0,30 = 2,06 mq.

Totale superficie commerciale complessiva 97,32 mq. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle condizioni di manutenzione e vetustà, il valore dei beni di cui al Lotto C, stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero si quantifica in complessivi €. 220.000,00 (duecentoventimila,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi €. 198.000,00 (centonovantottomila/00).

Per quanto concerne le spese condominiali risulta ad oggi un debito in capo alla proprietà per rate già scadute di €. 1.526,22.

Modena, lì 20 novembre 2023

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

