

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Roberta Vaccaro

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 215/2022

Allegato A

Lotto B

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, Via Blasias n.5

PROVENIENZA DEI BENI

L'unità immobiliare oggetto della presente risulta di proprietà dell'esecutato e della consorte.

DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI

LOTTO B - Compendio Via Blasias n.5

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

Particella 51 Subalterno 15, Via Blasias 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).

Modena, lì 20 novembre 2023

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

