

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Roberta Vaccaro

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 215/2022

Allegato A

Lotto C

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 Ruggera n.31

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 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 desti-
nazione residenziale.

Proprietà così composta:

cantina al piano terra con doppio accesso con ampio ed agevole passaggio an-
che 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 antece-
dente il 01 settembre 1967. Vano è risultato il tentativo di identificare qual-
che pratica nell'archivio storico tramite i librimi 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 presen-
tate 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 di-

cembre 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 ono-

rari professionali inerenti la presentazione della pratica edilizia di accerta-

mento di conformità.

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie cata-

stali :

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

