

TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 44/2022 E.I.

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO A**

**Identificazione catastale**

Presso l'Agenda del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo ai debitori esecutati, per la quota di ½ ciascuno, ed identificata come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	204 207 527				D/10				Euro 904,00

VIA LAMIZZE n. 473/F Piano S1-T - 1-2 - 4-5

Si precisa che **è oggetto di pignoramento esclusivamente la Part. 204 mentre le Part. 207 e 527, pur graffate catastalmente, non sono state pignorate.**

**Confini**

I beni pignorati, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 203, 209 e 245 del Fg. 20; salvo se altri.

**Sintetica descrizione**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un fabbricato adibito ad attività agrituristica, il tutto posto in Zocca (Mo), località Monteombraro, via Lamizze n. 473, all'interno di un piccolo agglomerato edilizio situato in una zona prevalentemente boschiva raggiungibile percorrendo, per tutto il suo sviluppo pari a circa 600 metri, uno stradello in parte asfaltato ed in parte inghiaiato che si dirama

da via Lamizze.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, è composto da due distinte porzioni: la parte prospiciente lo stradello d'ingresso ove sono ubicate le camere e la parte laterale e retrostante ove sono ubicate la cucina ed i locali a servizio dei turisti.

In particolare, il fabbricato presenta la seguente distribuzione: vano tecnico al piano interrato; sala didattica, disimpegno / dispensa, doppi servizi igienici e cucina con scala di collegamento al vano tecnico al piano seminterrato; ingresso, soggiorno / cucina, camera doppia, camera doppia con bagno e vano scala al piano terra; due camere doppie, camera singola, disimpegno, corridoio, bagno con sottotetto, ulteriore bagno e vano scala al piano primo; camera doppia al piano secondo.

Si evidenzia che l'edificio è sprovvisto di aree esterne pertinenziali e l'accesso ai locali avviene:

- tramite la Part. 209 del Fg. 20 per quanto attiene alle camere;
- tramite la Part. 203 del Fg. 20 per quanto attiene alla cucina ed i locali a servizio dei turisti.

Sul punto si precisa che nel rogito di provenienza viene espressamente indicato che la Part. 204 (oltre ad altre) **ha diritto alla corte n. 209 del foglio n. 20.**

Nulla viene invece indicato in riferimento alla Part. 203 del Fg. 20 e pertanto, non essendo oggetto di pignoramento e rimanendo di proprietà di soggetti terzi, **il bene pignorato risulterebbe, allo stato attuale<sup>1</sup>, parzialmente intercluso non essendo possibile accedere ai piani interrato e seminterrato. Di tale circostanza si terrà debita considerazione al momento della stima.**

---

<sup>1</sup> Non sussistendo collegamenti diretti (es: vano scala) tra porzione adibita a camere e porzione adibita a cucina e locali di servizio ai turisti.

### Sviluppo superficie commerciale

Destinazione	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Vano tecnico	Interrato	38	0,3	11,40
Cucina, sala didattica, ecc...	Semint.	130	1	130,00
Camere	Terra	130	1	130,00
Camere	Primo	112	1	112,00
Sottotetto	Primo	18	0,25	4,50
Camera	Secondo	44	1	44,00
<b>Superficie commerciale complessiva</b>				<b>431,90</b>

### Regime urbanistico-edilizio

Il fabbricato in esame, facente parte del nucleo edilizio denominato *Fontanini di Sotto*, è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Zocca ha individuato le seguenti pratiche edilizie<sup>2</sup>:

- **DIA n. 25/2003**, Prot. n. 2460 del 18.04.2003 per *restauro e risanamento conservativo edificio Casa del Podere - Fontanini di Sotto*;
- **DIA n. 11/2005**, Prot. n. 709 del 02.02.2005 per *variante in corso d'opera* alla DIA n. 25/2003;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità** a far tempo dal 27.05.2005, a seguito di domanda di rilascio presentata in data 27.04.2005 Prot. n. 2816.

Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima<sup>3</sup>.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la **manca**za di **coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali**, per la presenza di alcuni gradini non indicati negli elaborati con conseguenti diverse altezze interne, la presenza di lesene / nicchie / bucatore interne, la

---

<sup>2</sup> Con la precisazione che l'UT non ha rinvenuto i titoli dell'originaria costruzione del fabbricato.

<sup>3</sup> Sono invece presenti una serie di altre autorizzazioni relative ai restanti beni costituenti il Borgo che però non sono pertinenti al fabbricato pignorato; per completezza di relazione si segnalano comunque la DIA Prot. n. 1428 del 21.02.1997 per *installazione di un serbatoio interrato di gas gpl* e la DIA Prot. n. 2234 del 26.03.2002 per *installazione di un serbatoio di gas gpl da 1650 litri*.

realizzazione di un ampio pergolato in ferro con telone avvolgibile per la relativa copertura in corrispondenza dell'accesso alla cucina<sup>4</sup> e un diverso posizionamento del camino all'interno del soggiorno / cucina, oltre a lievi differenze nelle misure interne dei locali.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente o procedendo con la remissione in pristino dello stato dei luoghi, per una spesa tecnica indicativa pari ad €. 4.000,00 comprensiva di frazionamento catastale per la separazione della Part. 204 dalle Part. 207 e 527, che verranno detratti dal valore del compendio.

### **Stato di possesso**

Il fabbricato pignorato risulterebbe occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* unitamente ad una serie di altre consistenze, ad un canone annuo omnicomprensivo pari ad €. 1.500,00.

Si precisa che **tale canone si ritiene incongruo** e sensibilmente inferiore a quello riscontrabile sul mercato.

### **STIMA DEI BENI**

<b>Lotto</b>	<b>Quota</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Valutazione</b>
1	1/1	Agriturismo	20	204		215.950,00 €
Valutazione parziale						215.950,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-10.797,50 €
A detrarre, 20% per parziale interclusione						-43.190,00 €
A detrarre, spese tecniche presunte per regolarizzazione						-4.000,00 €
Valutazione parziale						157.962,50 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>						<b>158.000,00 €</b>
Quota di 1/2 in capo al Sig. *****						79.000,00 €
Quota di 1/2 in capo alla Sig.ra *****						79.000,00 €

<sup>4</sup> Per completezza di relazione si precisa che tale manufatto, pur se pertinenziale al fabbricato, è posizionato sulla Part. 203 del Fg. 20, non oggetto di pignoramento.