

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

ALLEGATO "A"

N. 309/2024
R.G.ESEC.

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Appartamento al quarto piano senza ascensore, con soffitta al piano quinto (sottotetto), un ripostiglio nel sottotetto e una autorimessa al piano terra, con lavori in corso di ristrutturazione non finiti , in un condominio con destinazione d'uso residenziale e commerciale, denominato "Condominio Canalini" di sei piani fuori terra in Via Fossetta n. 40 nel Comune di Sassuolo (MO)

CONFINI

L'appartamento al piano quarto confina con vano scala comune, area cortiliva comune a sbalzo su due lati, salvo altri più precisi e recenti confini.

Soffitta di pertinenza al piano quinto (sottotetto) confina con corridoio comune, area cortiliva comune a sbalzo, ragioni ██████████ o aventi causa, salvo altri più precisi e recenti confini.

Il ripostiglio di pertinenza posto al piano quinto (sottotetto) in confine con vano scala comune, area cortiliva a sbalzo, l'appartamento sopra indicato ,salvo altri più precisi e recenti confini.

Il garage a piano Terra confina con corte comune, ragioni [REDACTED] o aventi causa, ragioni [REDACTED] o aventi causa, salvo altri più precisi e recenti confini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenda del Territorio, si è constatato che i beni immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sassuolo (MO), come segue:

Foglio 30

- particella 9, subalterno 28, Via Fossetta n. 40 , Piano 4°-5° - , categoria A/3, Classe 2, vani 5, Rendita Catastale Euro 322,79;
- particella 9, subalterno 8, Via Fossetta n. 40, Piano T., categoria C/6, Classe 6, consistenza 10 mq, rendita catastale Euro 29,44

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del codice civile, nonché come risulta dallo stato dei luoghi , dai titoli di provenienza .

CONSISTENZA COMMERCIALE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo (MO) la superficie commerciale rilevata è:

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| • appartamento piano 4° | 80,81 mq |
| • balcone | 0,69 mq |
| • soffitta P.5° | 4,30 mq |
| • ripostiglio P.5° | <u>0,56 mq</u> |
| Totale | 86,36 mq |
| • autorimessa P.T: | 12,00 mq |

PROVENIENZA DEI BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti a

per la quota di 1/1 di piena proprietà dal

per atto di compravendita a rogito , Notaio in Carpi (MO) Dott. Daniele

Boraldi in data 10/03/2021 repertorio n° 5497 trascritto a Modena il 29/03/2021 ai numeri 8989/6518.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Sassuolo (Mo) ha evidenziato la seguente documentazione:

- Autorizzazione edilizia pratica n. 46, Prot.n. 3102 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo il 28/04/1961
- Autorizzazione di abitabilità n. 4671 rilasciata dal Sindaco del Comune di Sassuolo in data 03/07/1962
- Autorizzazione a Sanatoria Pratica n. 125 Prot. 2273 al Condominio Canalini
- DIA del 13/05/2005 prot. 17133

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Appartamento - Ripostiglio

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure, inoltre il ripostiglio a piano quinto nel vano scala non è rappresentato nella pianta del sottotetto, tali difformità rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, in quanto l'abitabilità è stata rilasciata con un verbale di sopralluogo.

Soffitta

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità

tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure che rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, e nella presenza di un lucernario sul tetto che da luce alla soffitta, di dimensioni 25 x 50 cm circa da sanare.

Garage

Dal punto di vista edilizio si sono riscontrate delle difformità dimensionali di modesta entità , tra lo stato di fatto e stato legittimato in alcune misure (larghezza) che rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter, inoltre si è riscontrato la presenza di un soppalco in legno abusivo di dimensioni 2,30 mt x 2,80 mt da demolire .

Dal punto di vista catastale la planimetria dell'appartamento e ripostiglio sono conformi , nella soffitta manca il lucernario nel tetto.

Il bene in oggetto si considera , **non regolare**.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo in data 03/02/2026 il bene risulta libero da persone, in stato di abbandono , con lavori di ristrutturazione in corso non finiti .

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato, risulta meritevole di un apprezzamento pari a € **60.000,00**

(euro sessantamila/00)

Con Osservanza

Modena, 04 Febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli)