

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa GIULIA LUCCHI
Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 05/2025
Promosso da:
SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC.COOP.
(Studio Legale Giusti Associati)

N. 05/2025

R.G. ESEC.

ALLEGATO "A"

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato unifamiliare indipendente oggetto della presente relazione è accessibile tramite area cortiliva prospiciente il vialetto di ingresso, con accesso da via per Modena, ubicata alcune centinaia di metri prima dell'ingresso nella località di Massa Finalese.

L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra.

Al piano terra sono presenti due portici con copertura sorretta da pilastri in cemento armato. Da uno dei portici si accede all'ingresso principale dell'abitazione, ove è collocato il vano scala di collegamento verticale ai piani superiori. Dal medesimo ingresso si accede a un ampio locale soggiorno-pranzo e al disimpegno della zona giorno, che distribuisce i seguenti ambienti: cucina, bagno e vano tecnico/lavanderia. Al piano primo un disimpegno della zona notte consente l'accesso a quattro camere da letto e a un bagno; proseguendo tramite il vano scala si accede al piano sottotetto, nel quale sono presenti quattro vani ad uso soffitta, aventi altezza media interna inferiore a m 1,70. Nel corso del sopralluogo si è potuto constatare che i lavori di ristrutturazione risultano interrotti nella fase di posa degli strati isolanti e degli impianti tecnologici. L'immobile si presenta pertanto in stato di cantiere non ultimato, rendendosi necessario il completamento delle opere edili e impiantistiche ai fini della funzionalità e dell'eventuale ottenimento dell'agibilità.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Finale Emilia (Mo)

beni intestati a: piena proprietà per 1/1

Foglio 59

particella **124** – categoria A/7 - classe 2 – vani 11,0

s.c. mq 224 - p. S2 - rendita 965,77 - via per Modena 146

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è formalmente verificata.

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giorgio Castiglioni nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

- Al signor, sopra generalizzato, la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare è pervenuta per cessione di diritti reali a titolo oneroso a ministero Notaio del 25/11/2019 Rep. 284820/49610, trascritto a Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 25709 Reg. Gen. 37424 del 16/12/2019, dalla signora, nata a Modena (MO) il 10/08/1976, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

- Ai signori, e, sopra generalizzati, in regime di comunione legale, la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà della predetta unità immobiliare, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio del 29/07/2013 Rep. 84450/15111, trascritto a Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 11215 Reg. Gen. 17349 del 07/08/2013, dalla signora, titolare della piena proprietà.

- Alla signora V....., sopra generalizzata, la quota di piena proprietà dell'appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato oggetto della presente certificazione, all'epoca distinto al Catasto Terreni al foglio 59 mappali 124 e 216, era pervenuta da ultimo per atto di divisione a ministero



Notaio del 16/03/2005 Rep. 231491/20339, trascritto a Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 4830 Reg. Gen. 8020 del 16/03/2005, condividenti:, sopra generalizzata e, titolari della quota 1/2 ciascuna di piena proprietà.

- Alle signore, e, sopra generalizzate, la quota di 1/2 ciascuna di piena proprietà del predetto terreno all'epoca distinto al Catasto Terreni al foglio 59 mappali 124 e 125 era pervenuta per successione in morte del signor, titolare della piena proprietà, e deceduto il 14/05/2001, Den. n. 91 Vol. 66, trascritta a Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 15464 Reg. Gen. 23937 del 14/08/2003, eredi le figlie, il coniuge ha rinunciato all'eredità con atto presso Cancellaria di Modena del 05/06/2001.

INDAGINE AMMINISTRATIVA e SOPRALLUOGO

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Finale Emilia (MO) risulta che il fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato a partire dagli anni '70 del secolo scorso e successivamente riquilificato in seguito a percorso progettuale di cui si è rintracciata la documentazione:

- Concessione Edilizia n. 1977/23
- Agibilità in data 14.06.1983
- Ordinanza Sindacale di Inagibilità n.107 del 27.03.2013
- SCIA in Sanatoria n. 2013/64 del 26.07.2013 (art. 17 L.R. 23/2004)
pratica sospesa in attesa di integrazioni in data 24.03.2014
- C.I.L. Terremoto n. 2013/128 del 14.08.2013 (art, 5 L. 73/2010)
- richiesta di documentazione integrativa in data 25.03 2014

Entrambe le pratiche edilizie, non essendo state presentate le integrazioni richieste nei termini previsti, risultano sospese e hanno pertanto perso validità.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile riscontrare che i lavori di ristrutturazione dell'immobile sono stati interrotti durante la fase di posa degli impianti tecnologici.



Si rende necessario procedere alla presentazione di una nuova SCIA in sanatoria, al fine di regolarizzare le difformità riscontrate rispetto alla concessione edilizia del 1977. Si precisa che gli elaborati grafici relativi alla CIL presentata a seguito degli eventi sismici del 2013 risultano sostanzialmente corrispondenti allo stato attuale dei luoghi tranne che per un'apertura non graficizzata tra ingresso e disimpegno giorno.

Sarà inoltre necessario completare i lavori di ristrutturazione del fabbricato, nel rispetto della normativa vigente.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare risulta attualmente libera da persone e cose.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene si quantifica in complessivi **euro 122.000,00**
(euro centoventiduemila/00)

Con Osservanza

Modena, 27.02.2026

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto

