

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

ALLEGATO "A"

N. 190/2024
R.G.ESEC.

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato ad uso civile abitazione, indipendente sito nel Comune di Modena (MO) Via P. Giardini n. 1155/04 con stradello di accesso e area circostante costituito da: un appartamento a piano terra e primo, numero tre autorimesse a piano terra e una cantina/acetaia/soffitta a piano terra.

CONFINI

Il bene confina nel suo complesso con [REDACTED] su tre lati, [REDACTED] su più lati, canale di Formigine, salvo altri più precisi e recenti confini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Foglio 230

- Autorimessa a P.T. mappale 267, Sub. 9, Cat. C6, Classe 7, consistenza 74 mq P.T., Via

Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 217,84

- Autorimessa a P.T. mappale 267, Sub. 10, Cat. C6, Classe 6, consistenza 28 mq P.T., Via

Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 70,86

- Autorimessa a P.T. mappale 267, Sub. 11, Cat. C6, Classe 6, consistenza 28 mq P.T., Via

Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 70,86

- Cantina/acetaia/soffitta P.T. -1° mappale 267, sub 12, Cat. C/2, classe 5, consistenza 77 mq

P.T.-1°, Via Pietro Giardini n. 1155, Rendita Catastale € 127,25

- Appartamento P.T. -1° mappale 267, sub. 13, Cat. A/3, classe 1, vani 5,5 P.T. – 1°, Via

Pietro Giardini n. 1155, Rendita catastale € 284,05

- Mapp. 267, Sub. 8, B.C.N.C. corte comune a tutti i subalterni.

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 Modena (MO) la superficie commerciale rilevata è:

• appartamento piano T.-1° / Sub 13)	138,00 mq
• cantina/acetaia/soffitta P.T – 1° (Sub 12 -10-11)	79,00 mq
• autorimessa (Sub. 9)	<u>38,50 mq</u>
Totale	255,50 mq

PROVENIENZA DEI BENE

L'immobile è pervenuto al Sig. [REDACTED],

per acquisto fattone dai [REDACTED], ciascuno per

la propria quota di insieme per l'intero di 1/1 di piena proprietà, che divenne proprietario per la quota di 1/1, con atto di compravendita a ministero Notaio Enrico Spagnoli di Modena in data 21/11/2002 Rep. n. 61849/11279, trascritto a Modena il 11/12/2002 art. 23858.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

I beni in oggetto sono stati eseguiti in data antecedente il 1 Settembre 1967 come si precisa nell'atto notarile.

Le pratiche edilizie fornite dall'ufficio tecnico del Comune di Modena (MO) edilizia privata tramite accesso agli atti del 15/10/2025 e del 28/11/2025 sono le seguenti:

- concessione in sanatoria n. 18243 del 1986 condono dell'autorimessa con certificato di abitabilità;
- concessione in sanatoria n. 2062 del 2005 abusi minori relativi l'appartamento;
- denuncia d'inizio attività n. 2063 del 2005 opere interne, manutenzione straordinaria al tetto e fondazioni;
- denuncia d'inizio attività n. 915 del 2006 variante;
- denuncia d'inizio attività n. 2042 del 2006 opere interne, scala ed apertura di due porte finestre;
- denuncia d'inizio attività n. 2044 del 2006 opere di recinzione;
- denuncia d'inizio attività n. 3113 del 2006 variante interna.

In base alle norme vigenti il bene si trova in zona agricola, territorio rurale TR3

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Dal sopralluogo da me eseguito, si deduce che nessuna delle unità immobiliari è conforme, in particolare:

- Autorimessa (Sub. 9) presenta una distribuzione interna diversa con un soppalco di circa 50 mq ;

- Autorimessa/Cantina/Soffitta/Acetaia (Sub. 10-11-12) non sono autorimesse, cantina-acetaia-stenditoio bensì sono stati trasformati in abitazione, c'è anche la costruzione abusiva di un portico in legno sul lato Sud, un bagno a piano terra, una scala interna, un bagno al piano primo e uno stenditoio al piano primo.
- Abitazione (Sub. 13) a piano primo sono state eseguite senza autorizzazione la chiusura di una porta che collega il disimpegno a una camera da letto e apertura di una porta nel muro divisorio con lo stenditoio del Sub 12, è una abitazione come nella concessione edilizia ma una camera da letto del piano primo è stata annessa al subalterno 12 (la distribuzione interna sostanzialmente corrisponde allo stato reale).

Ai sensi della L.R. n. 23 del 2004 art. 17 comma 3 e 3bis gli interventi eseguiti e riguardanti il patrimonio edilizio esistente sono sanabili e occorre presentare accertamento di conformità .

Per quanto riguarda i nuovi interventi :

- costruzione di soppalco (Sub 9)
- costruzione di portico (Sub 10-11-12)

non riconducibili ad una attività agricola , non sono sanabili e come tali andrebbero demoliti .

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dall'esecutato assieme a suo padre.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato, risulta meritevole di un apprezzamento pari a € **320.000,00**

(euro trecentoventimila/00)

Con Osservanza

Modena, 18 Dicembre 2025

IL CONSULENTE TECNICO
(Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli)