

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giulia Lucchi

\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 101/2024

Allegato A

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza tenuta in data 28 ottobre 2024 nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio che in data 29 ottobre 2024 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 Maria Landolfo in data 19/04/2024 da cui si evince la cronistoria dei passaggi del ventennio (iscrizioni e trascrizioni) con i relativi riferimenti.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di pignoramento e della presente stima risultano così identificati presso l'U.T.E. di Modena:

- Catasto fabbricati Comune di Sestola - **Foglio 13**

**Particella 33** Subalterno 5, Via Castagnola n.11, Piano T-2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 8, Superficie catastale totale 126 mq., Rendita €. 454,48;

**Particella 33** Subalterno 6, Via Castagnola, Piano T, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 24,00, Superficie catastale totale 24,00 mq., Rendita €. 50,82.

Si segnala la comproprietà delle parti comuni così identificate e non descritte



negli atti del procedimento:

**Catasto fabbricati Comune di Sestola - Foglio 13**

- **Particella 33** Subalterno 10, Via Castagnola, Piano T, B.C.N.C. corte comune ai subalterni 5-6-7-8-9 della particella 33;
- **Particella 33** Subalterno 11, Via Castagnola, Piano 1, B.C.N.C. scala esterna comune ai subalterni 5-8.

SI conferma la sostanziale conformità catastale con lo stato dei luoghi in virtù di corretta identificazione con elaborato planimetrico n. MO0170734 del 01 agosto 2008 e corretta identificazione della consistenza catastale delle unità immobiliari. Si precisa che non tutta la proiezione del fabbricato è iscritta all'interno del mappale 33 essendovi un angolo esterno interagente con porzione di terreno meglio identificata all'U.T.E. di Modena, Comune di Sestola, Catasto terreni, Foglio 13, Particella 490 di superficie complessiva di 48 mq. di proprietà del Comune di Sestola con descrizione catastale di "relitto stradale".

**QUOTE DI PROPRIETA'**

Tutti i beni immobili in oggetto risultano catastalmente in piena proprietà dell'Esecutata.

**DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI**

**LOTTO UNICO**

- **Catasto fabbricati Comune di Sestola - Foglio 13**  
**Particella 33** Subalterno 5, Via Castagnola n.11, Piano T-2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 8, Superficie catastale totale 126 mq., Rendita €. 454,48;
- Particella 33** Subalterno 6, Via Castagnola, Piano T, Categoria C/6,



Classe 3, Consistenza mq. 24,00, Superficie catastale totale 24,00 mq.,

Rendita €. 50,82.

unitamente alla comproprietà delle parti comuni già identificate.

Unità immobiliari in contesto condominiale così composte:

- abitazione al piano primo con vista panoramica con accesso da scala comune fino al piano primo e da scala privata fino al piano secondo, composta da balcone, ingresso locali cucina, tinello e soggiorno, disimpegno zona notte, bagno, due camere da letto, disimpegno, due ampi locali ripostiglio, secondo bagno e piccolo locale a ripostiglio. Sottotetto accessibile da botola posta nel locale disimpegno che riferisce l'esecutata non essere oggi funzionante non consentendo quindi la visione di detta zona sottotetto non praticabile allo scrivente.

Unità in mediocri condizioni, oggetto di parziali rifacimenti con datazione non certa. Si rilevano fessurazioni su alcune partizioni murarie della porzione di unità più datata, ben identificabile anche dalle differenti quote di imposta. Pavimentazione prevalente in ceramica, rivestimenti bagno in ceramica, infissi esterni in legno vetro singolo in mediocri condizioni ed avvolgibili, inferriate sulle aperture lato balcone, infissi interni in legno. Presenza di radiatori costituenti terminali di vetusto ma funzionante impianto di riscaldamento a legna con bruciatore posto nel sottostante vano adibito a centrale termica. Impianto gas cucina con bombola posta nel sottoscala. Impianti termici, idraulici ed elettrici privi delle certificazioni di legge e fuori norma. Il balcone evidenzia tracce di percolazione.

- Locale ripostiglio e centrale termica posto a piano terra. Partizioni non



intonacate e pavimentazione in battuto di cemento. Porta d'accesso in metallo. Presenza del citato vetusto bruciatore a legna a servizio dell'abitazione.

- Ampio locale autorimessa ed annesso locale cantina. Pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate. Portone d'accesso in metallo.

Per quanto concerne le spese condominiali, l'esecutata precisa che non è mai stato costituito il condominio e che le occasionali spese comuni vengono regolate pro quota. Non risultano pertanto spese insolute nei confronti del condominio né per l'esercizio in corso né per gli esercizi conclusi.

#### CONFORMITA' DEI BENI

Con la Concessione edilizia n.188/9 di cui al prot. 2223/78 ottenuta il 10 luglio 1979 viene concessa la ristrutturazione con ampliamento dell'originario fabbricato rurale ad uso abitativo. Successivamente viene presentata comunicazione ai sensi dell'art.48 della Legge 47/85 in data 20 giugno 1986 prot.3713/86. In data 11 marzo 1990 con prot. 1221/90 viene richiesta autorizzazione all'esecuzione di intonaci e tinteggi esterni, autorizzazione ottenuta in data 27 aprile 1990 n.268. In data 01 aprile 1986 con prot.1774/86 viene presentata istanza di condono edilizi ai sensi della L.47/85 con regolare pagamento dell'oblazione, documentazione integrativa richiesta dal Comune in data 15 giugno 1989 ed inviata dal richiedente il 12 ottobre 1994. Dall'accesso agli atti si rileva il mancato invio di ulteriori richieste integrative e la mancata emissione del definitivo provvedimento di sanatoria. Per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, l'Ufficio Comunale preposto, nel confermare la completezza della documentazione, ha indicato come incombenze conclusive la



necessità di versamento di €.150,00 oltre ad una marca da bollo di €. 16,00

unitamente a richiesta di voltura del nominativo. Il Comune è favorevole alla cessione del terreno di cui al Foglio 13 Mappale 490, ipotesi che risulta già adombrata negli atti in sanatoria ma non obbligatoria per la conclusione del procedimento.

La consistenza odierna delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione risulta sostanzialmente conforme ai procedimenti abilitativi sopra citati unitamente a difformità grafiche interne ed esterne inquadrabili all'interno dell'art.19 bis della L.Reg.21 ottobre 2004 n.23, prima aggiunto dall'art. 59 della L.Reg. 06 luglio 2009 n.6 poi modificato il comma 1 e aggiunto i commi 1 bis,1 ter e i quater dall'art.37 della L.Reg. 23 giugno 2017 n.12, infine modificati i commi 1 bis ed 1 ter dall'art. 73 della L.Reg.21 dicembre 2017 n.24 ed ulteriori modifiche al comma 1 bis e sostituito il comma 1 quater dall'art.27 della L.Reg.29 dicembre 2020 n.14, che non costituiscono irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi.

#### STIMA DEI BENI

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali:

Piano T - Autorimessa mq. 27,57 x coeff.corr. 0,50 = 13,79 mq.

Piano T - Cantina mq. 24,31 x coeff.corr. 0,50 = 12,16 mq.

Piano T - Ripostiglio e C.T. mq. 19,58 x coeff.corr. 0,30 = 5,87 mq.

Piano 2 - Abitazione mq. 156,15 x coeff.corr. 1.00 = 156,15 mq.

Piano 2 - Balcone mq. 14,89 x coeff.corr. 0,25 = 3,72 mq.

Totale superficie commerciale complessiva 191,69 mq. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle condizioni di



manutenzione e vetustà, considerando la necessità di opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza, nonché gli oneri connessi al completamento delle procedure in sanatoria prive ad oggi del necessario provvedimento finale, il valore dei beni di cui al Lotto A, stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero si quantifica in complessivi €. 80.500,00 (ottantamilacinquecento,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi €. 72.400,00 (settantaduemilaquattrocento/00).

Modena, lì 10 febbraio 2025

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

