

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott. Umberto AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 186/2024

* * *

R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Proprietà del fabbricato residenziale disposto su tre piani fuori terra, posto nel centro abitato di Magreta del Comune di Formigine, al civ.n. 10 di via Madonna.

Detto bene, disposto su tre livelli, presenta caratteristiche tipiche di vecchi fabbricati residenziali, parzialmente modificate a seguito di precedenti interventi di ristrutturazione.

L'edificio consta attualmente dei due seguenti appartamenti comunicanti e non fruibili autonomamente, oltre a locali di servizio (soffitte), all'atrio d'ingresso ed alle scale rettilinee comuni ai due alloggi:

- appartamento al pianterreno accessibile dall'atrio ingresso comune che separa i locali dell'unità immobiliare, costituito da stanza priva di pavimento (attualmente utilizzata come deposito), piccolo corridoio di disimpegno, servizio igienico e cucina con ripostiglio sottoscala a nord dell'atrio d'ingresso, oltre a due camere a sud del medesimo atrio; va precisato che in cucina vi è una porta-finestra di collegamento all'area cortiliva a lato ovest catastalmente distinta con il mappale 21, esclusa dal

pignoramento;

- appartamento al piano primo accessibile dalla scala comune, con ampia cucina e contiguo pranzo con camino a lato nord della scala, corridoio di disimpegno d'accesso anche alle soffitte, due camere e servizio igienico a lato sud della medesima scala.

Oltre a ciò, vi sono cinque soffitte al piano secondo (sottotetto) accessibili dalla scala comune attraverso il corridoio di disimpegno del piano.

Il fabbricato di cui si tratta, connotato da un impianto planimetrico obsoleto ed inadeguato, si presenta complessivamente in mediocre stato di conservazione con diffuse ed evidenti tracce di umidità di risalita al pianterreno, oltre a finiture e dotazioni impiantistiche disomogenee, non completate o da ripristinare.

Detto bene necessita dell'intervento di integrale ristrutturazione per l'adeguamento e delle dotazioni impiantistiche e l'aggiornamento dell'impianto planimetrico e delle finiture.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Formigine: Foglio 9

- Map. 38/1, Cat. A/4, Cl. 1, vani 2,50, Piano T-1-2, RC € 73,60;
- Map. 38/2, Cat. A/4, Cl. 1, vani 2,50, Piano T-1-2, RC € 73,60;
- Map. 38/3, Cat. A/4, Cl. 1, vani 3,00, Piano T-1-2, RC € 88,31;
- Map. 38/4, Cat. A/4, Cl. 1, vani 2,00, Piano T-1-2, RC € 51,90.

Le quattro planimetrie catastali non rappresentano correttamente l'attuale situazione dell'immobile pignorato, costituito da due appartamenti non disobbligati tra loro.

Tale situazione, che non può essere attualmente aggiornata in conseguen-

za delle difformità edilizie riferite nell'apposito successivo paragrafo, dovrà essere regolarizzata dall'assegnatario nella vendita all'incanto, mediante l'aggiornamento e/o rettifica della denuncia presso il Catasto Fabbricati.

CONFINI

L'immobile pignorato confina, nel suo complesso, con via Madonnina su tre lati e con l'area cortiliva distinta con il mappale 21 del foglio 9, salvi altri.

PERTINENZA

Piena ed esclusiva proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Il fabbricato pignorato è pervenuto agli attuali comproprietari con l'atto di compravendita a ministero notaio Fusco dott. Giuliano del 28.07.2006, rep.n. 74118/10179, trascritto a Modena il 3.08.2006 ai nn. 28733/18129.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad imposta di registro.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Il fabbricato di cui si tratta, costruito nel periodo precedente l'1.09.1967, è stato interessato dalla D.I.A. prat.n. 5518 (prot.n. 20358) del 3.08.2007, che prevede principalmente l'accorpamento dei quattro alloggi originari in due unità immobiliari residenziali semi-indipendenti, di cui quella al pianterreno accessibile direttamente dalla viabilità pubblica e l'altra al piano primo raggiungibile dalla scala esterna progettata a lato ovest, sull'adiacente area cortiliva identificata con il mappale 21, esclusa dal pignoramento.

Inoltre, nel suddetto progetto è prevista la realizzazione di quattro posti auto pertinenziali nel medesimo cortile descritto negli elaborati come

“area cortiliva esclusiva”.

Tale intervento non è stato completato e, di conseguenza, non è stata comunicata la fine lavori e neppure richiesto il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità.

In particolare, il fabbricato composto da due alloggi tra loro comunicanti e non fruibili autonomamente, in conseguenza della mancata realizzazione della scala esterna a lato ovest, presenta diverse differenze rispetto al progetto, che potranno essere regolarizzate dall’assegnatario nella vendita all’incanto mediante l’applicazione, a parere di chi scrive, della C.I.L.A. o, in alternativa, della S.C.I.A. in sanatoria, che prevede sanzioni determinate direttamente dal Comune.

Non potendo ottenere l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il sottoscritto ha ritenuto equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima, tale da consentire all'aggiudicatario, con buona attendibilità, di far fronte alle spese cui andrà incontro (oneri, sanzioni e competenze professionali).

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, uso civico, o ulteriori servitù.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il fabbricato non fa parte di un condominio costituito.

VINCOLO LOCATIVO

L’immobile risulta attualmente occupato dai debitori esecutati.

SUPERFICI COMMERCIALI

- Pianterreno:

- abitazione, atrio e scala; mq. 70,00

- locale non ultimato, privo di pavimento; mq. 17,00

- piano primo, esclusa la scala considerata al pianterreno:

- abitazione; mq. 82,00

- piano secondo, esclusa la scala considerata al pianterreno:

- soffitte; mq. 82,00

Ne consegue che, adottando i coefficienti mercantili solitamente utilizzati nel mercato immobiliare locale per beni simili (1,00 per appartamenti, 0,80 per locali privi di pavimento, e 0,25 per locali di servizio), la superficie commerciale complessiva (SEL) del fabbricato di cui si tratta risulta di mq. 186,00 {[mq. 70,00 + mq. 82,00 (mq. 17,00 x 0,80) + (mq. 82,00 x 0,25)] = mq. 186,10 e per arrotondamento mq. 186,00}.

STIMA DEL BENE

Il prezzo base d'asta della proprietà del bene, stimato a misura ed adottando il criterio di stima diretto per comparazione, **risulta di complessivi € 169.000,00.**

I costi stimati per la regolarizzazione edilizia e l'aggiornamento catastale del bene, di € 7.440,00, sono già detratti dal prezzo base d'asta ed a carico dell'assegnatario nella vendita all'incanto.

Con Osservanza

Modena 9.12.2025

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Marco Partesotti)