

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 112/2023 RGE

Piena proprietà di un piccolo fondo, costituito da un fabbricato, composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da locali di ricovero attrezzi e servizi aziendali al piano terra, ammezzato e primo, da un'autorimessa al piano terra ed area cortiliva comune, oltre ad un terreno agricolo adiacente, siti nel Comune di Soliera (MO), Via San Michele, 616.

CONFINI:

Il fondo confina a Nord con i mappali 145 e 155, a Sud con il mappale 159, ad Ovest con il mappale 162, ad Est con il mappale 161 e fosso irriguo demaniale, parallelo alla pubblica Via San Michele (salvo altri).

L'unico accesso al fondo avviene per mezzo di un ponticello sull'attiguo fosso, su terreno di altra proprietà (mappale 161) e non oggetto di esecuzione immobiliare, dato per cui il fondo risulta "intercluso".

Previo contatti con il consorzio di bonifica, che ha in gestione il fosso antistante il fabbricato e l'ufficio tecnico preposto del comune, si è appurato che, allo stato delle norme attuali, non è possibile realizzare un'altro accesso al fabbricato dal mappale 163 (oggetto di esecuzione immobiliare), ma solo la "traslazione" di quello esistente ed il suo eventuale allargamento.

Consultandosi con il Notaio pre-delegato, è emersa la possibilità che sul mappale 161 antistante gli immobili staggiti (originariamente di proprietà degli esecutati ed oggetto di frazionamento) si possa costituire una servitù ai sensi dell'art. 1062 (destinazione del padre di famiglia) del Codice Civile. L'articolo disciplina la destinazione del padre di famiglia, un modo di acquisto a titolo originario delle servitù prediali. Si verifica quando due fondi, precedentemente uniti sotto un unico proprietario, vengono divisi, e rimangono opere visibili e permanenti che testimoniano una servitù tra le parti. La servitù si costituisce automaticamente al momento della separazione.

ESTREMI CATASTALI:

Immobili censiti nel Catasto Fabbricati di Soliera (MO):

- Foglio 49, Mappale 139, Sub. 3, categoria A/3 (Abitazione di tipo economico), classe 02, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale: 224 mq, totale escluse aree scoperte: 215 mq, Rendita Catastale € 368,75 - Via San Michele, 616, piano T-1-2.
- Foglio 49, Mappale 139, Sub. 4, categoria D/10 (fabbricato rurale ad uso strumentale), Rendita Catastale €1.794,00 - Via San Michele, 616, piano T-1.
- Foglio 49, Mappale 139, Sub. 5, categoria C/6 (Autorimessa), classe 04, consistenza 19 mq, superficie catastale totale: 21 mq, Rendita Catastale € 35,33 - Via San Michele, 616, piano T.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Immobili censiti nel Catasto Terreni di Soliera (MO):

- Foglio 49, Mappale 163, VIGNETO, Classe: 02, Superficie 3.921 mq, Reddito dominicale € 57,09, Reddito Agrario € 36,45.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 1673 del 17/12/1968, prot. n. 5359, per la costruzione di piccolo fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli;
- Licenza Edilizia n. 2525 del 12/02/1974 prot. n. 845, per ampliamento fabbricato abitazione rurale e servizi;
- Concessione Edilizia n. 151/81 del 18/12/1981, pratica edilizia n. 4201, per la costruzione di portico con terrazzo soprastante in abitazione rurale;
- Concessione Edilizia n. 88/84 del 26/07/1984, pratica edilizia n. 4676, per variante a fabbricato di abitazione rurale
- Concessione Edilizia n. 116/84 del 26/09/1984, pratica edilizia n. 4711, per ampliamento fabbricato agricolo - DECADUTA;
- Concessione Edilizia n. 39/85 del 26/06/1985, pratica edilizia n. 4788, per variante in corso d'opera capannone ricovero animali (coniglia) - DECADUTA;
- Permesso di abitabilità o di uso, n. 80/1985 del 15/11/1985, pratica edilizia n. 4676, per abitazione e ricovero attrezzi;
- Concessione Edilizia n. 42/89 del 15/02/1989, pratica edilizia n. 5837, per opere di completamento per l'ampliamento rurale;
- Denuncia di Inizio Attività n. 154/2011 del 21/05/2011, pratica edilizia n. 6114, per opere di completamento con variante, atte alla pratica n. 116/84 e successive varianti n. 39/85 e n. 42/89;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 271/2011 del 24/09/2011, pratica edilizia n. 11227, per la realizzazione di due pensiline in legno;

- Denuncia di Inizio Attività n. 9/2013 del 15/01/2013, pratica edilizia n. 651, per inserimento fasciatura in acciaio.

NON SONO PRESENTI IN ATTI PRATICHE MUDE (Modello unico digitale dell'edilizia ovvero la piattaforma informatica utilizzata per l'attuazione delle ordinanze commissariali 29, 51, 86/2012 e successive modificazioni e/o integrazioni relative alla ricostruzione dopo gli eventi sismici del 2012 in Emilia-Romagna).

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Leggere differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Realizzazione di pareti in cartongesso, all'interno del vano deposito attrezzi, al piano terra, da sanare;
- Realizzazione di una finestra di collegamento fra i due vani soffitta, al piano secondo dell'abitazione, da sanare;
- Realizzazione di vari fabbricati in legno e piccola muratura, ad uso ricovero attrezzi ed animali, nell'area cortiliva, da demolire;
- Mancanza della realizzazione delle opere (inserimento fasciatura in acciaio) previste nella Denuncia di Inizio Attività n. 9/2013 del 15/01/2013, da realizzare.

I costi per la sanatoria, pari ad 22.366,80 € sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 180.000,00 (Euro centottantamila/00).

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, lì 9 marzo 2026

Il Tecnico Stimatore incaricato

Geometra Thomas Malagoli