

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giulia Lucchi	

	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	RGE n. 267/2024	
	Allegato A	
	Il Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.	
	Verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., è depositata la relazione ventennale 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 Marano Sul Panaro - Foglio 10 - Particella 56 – Subalterno 7 , Via Castello n.16, Piano S1-I-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani n. 6,5, Rendita €. 436,41.	
	Per quanto concerne la porzione di fabbricato oggetto del pignoramento vi è sostanziale conformità catastale, corretta identificazione con elaborato planimetrico n. MO002643/95 del 12 maggio 1995 e corretta identificazione della consistenza catastale dell'unità immobiliare.	
	Nel predetto elaborato planimetrico è identificata una piccola area cortiliva in aderenza al fabbricato in oggetto come B.C.N.C di pertinenza anche dell'unità immobiliare in oggetto, area identificata al Foglio10, Particella 56,	

	<i>Subalterno 4 (diritto che parrebbe limitarsi però a diritto di passaggio dalla</i>	
	<i>lettura dell'atto di compravendita del 16 gennaio 1992 Rep.34839/11809 e ri-</i>	
	<i>sultando identificato anche il Subalterno 5 correttamente soppresso che risulta</i>	
	<i>invece ancora in atti come B.C.N.C..</i>	
	<i>Si segnala infine l'ente urbano al catasto terreni di cui al Foglio 10, Particella</i>	
	<i>399, che viene dichiarata in atti corrispondente alla particella al catasto fab-</i>	
	<i>bricati di cui al Foglio 10, Particella 56.</i>	
	QUOTE DI PROPRIETA'	
	<i>Il bene immobile in oggetto risulta catastalmente in piena proprietà dell'intero</i>	
	<i>dell'Esecutato.</i>	
	DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI	
	LOTTO A	
	- Catasto fabbricati Comune di Marano Sul Panaro - <i>Foglio 10 - Parti-</i>	
	<i>cella 56 – Subalterno 7, Via Castello n.16, Piano S1-I-2, Categoria</i>	
	<i>A/2, Classe 2, Consistenza vani n. 6,5, Rendita €. 436,41;</i>	
	<i>L'unità abitativa in oggetto è porzione di fabbricato bifamigliare in aderenza</i>	
	<i>ad altri, costituenti borgo storico.</i>	
	<i>Porzione pregevolmente restaurata con accesso indipendente al piano</i>	
	<i>stradale, con muratura portante in sasso, solai di interpiano in legno e tavelle,</i>	
	<i>copertura a falda in legno, tamponamenti interni in laterizio.</i>	
	<i>Abitazione composta da ingresso, soggiorno-pranzo con camino, cucina. anti-</i>	
	<i>bagno e bagno, piccolo ripostiglio e cantina al piano sottostrada, scala di co-</i>	
	<i>municazione rivestita in legno, camera e bagno al piano primo e locali man-</i>	
	<i>sarda e ripostiglio al secondo piano, attualmente utilizzata dall'Esecutato.</i>	

Infissi esterni in legno con doppio vetro, scuri in legno, pavimentazioni in cotto ed in ceramica, rivestimenti in ceramica, porte interne ad ante in legno. Solai interni con travature in legno massello e tavelle e nei locali sottotetto con rivestimento in perline. Impianto elettrico a norma ed impianto di riscaldamento individuale con caldaia a metano (con produzione acs) e radiatori. E' presente un boiler non funzionante.

Si rilevano alcuni punti localizzati di umidità di risalita sulle partizioni al piano sottostrada.

Non vi è alcun Amministratore del borgo e delle aree di uso comune.

CONFORMITA' DEI BENI

Costruzione del fabbricato in data anteriore al 01 settembre 1967 con vincolo comunale di edificio di interesse storico soggetto a restauro e risanamento conservativo di tipo B.

L'unità immobiliare in oggetto è stata successivamente interessata da pratica di Autorizzazione Edilizia per rifacimento della copertura di cui al Prot. 802/92 presentata il 24 gennaio 1992 e successiva Concessione Edilizia per restauro di cui al Prot.46/93 presentata in data 02 aprile 1993 con successiva variante di cui al Prot. 25/95 presentata il 09 febbraio 1995.

Agibilità finale di cui al Prot.n. 5960 del 12 giugno 1995 con decorrenza 01 agosto 1995.

La consistenza odierna risulta sostanzialmente conforme ai procedimenti abilitativi con lievi difformità grafiche interne ed esterne e piccolo lucernaio nel locale ripostiglio chiaramente realizzato durante le opere di restauro e non identificato graficamente negli elaborati, opere tutte 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 e non costituiscono irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi.

STIMA DEI BENI

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali:

- *Abitazione: Superficie commerciale mq. 163,41 x coeff.corr. 1.00 = 163,41 mq.*

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, del pregevole intervento di restauro eseguito, delle ottime condizioni di manutenzione, dei pregevoli affacci, considerando la mancanza di locali accessori esterni e/o posti auto, 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 € 212.000,00 (duecentododicimila,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi € 192.700,00 (centonovantaduemilasettecento/00).

Modena, lì 04 marzo 2026

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami