

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Umberto Ausiello	

	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	RGE n. 130/2023	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza tenuta in data 27 marzo	
	2024 nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via	
	Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio che in data 05 aprile 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 Trotta Antonio	
	in data 28/06/2023 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 Pavullo Nel Frignano - Foglio 67	
	- Particella 273 Subalterno 5, Via Primo Manni, Piano T, Categoria C/6,	
	Classe 6, Consistenza mq. 11, Superficie catastale totale 13 mq., Ren-	
	dita €. 27,27;	
	- Particella 274 Subalterno 18, Via Primo Manni n.22, Piano 1, Catego-	
	ria A/2, Classe 1, Consistenza vani n.7, Superficie catastale totale 149	
	mq., Rendita €. 542,28;	
	- Particella 274 Subalterno 19, Via Primo Manni n.22, Piano 4,	



	Categoria C/2, Classe 8, Consistenza mq. 31, Superficie catastale totale	
	38 mq., Rendita €. 67,24;	
	unitamente alla comproprietà delle parti comuni così identificate:	
	- Catasto fabbricati Comune di Pavullo Nel Frignano - Foglio 67	
	- Particella 273 Subalterno 8, Via Primo Manni, Piano T, B.C.N.C. ter-	
	razzo comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-9 della particella 273;	
	- Particella 274 Subalterno 8, Via Primo Manni n.22, Piano T, B.C.N.C	
	area comune a tutti i subalterni delle particelle 273-274;	
	- Particella 274 Subalterno 9, Via Primo Manni n.22, Piano T, B.C.N.C	
	portico comune ai subalterni 12-14-16-18-19-20-21 della particella	
	274;	
	- Particella 274 Subalterno 10, Via Primo Manni, Piano T, B.C.N.C.	
	centrale termica comune ai subalterni 12-14-16-18-19-20-21 della par-	
	ticella 274;	
	- Particella 274 Subalterno 11, Via Primo Manni, Piano T-1-2-3-4,	
	B.C.N.C. vano scale, corridoio comune ai sub.12-14-16-18-19-20-21	
	della particella 274;	
	- Particella 274 Subalterno 17, Via Primo Manni n.22, Piano 4, B.C.N.C	
	sottotetto comune ai subalterni 12-14-16-18-19-20-21 della particella	
	274.	
	Per quanto concerne il fabbricato principale (Foglio 67 Particella 274) vi è so-	
	stanziale conformità catastale con lo stato dei luoghi in virtù di conferma di	
	mappa con Tipo Mappale del 21 gennaio 2003 pratica n.606222, corretta iden-	
	tificazione con elaborato planimetrico n. MO0021010 del 03 febbraio 2011 e	
	corretta identificazione della consistenza catastale delle unità immobiliari.	



Per quanto concerne il fabbricato accessorio (Foglio 67 Particella 274) vi è sostanziale conformità catastale con lo stato dei luoghi in virtù di conferma di mappa con Tipo Mappale del 21 gennaio 2003 pratica n.606222, corretta identificazione con elaborato planimetrico n. MO0021010 del 03 febbraio 2011 e corretta identificazione della consistenza catastale dell'unità immobiliare.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni immobili in oggetto sono pervenuti in virtù di atto di successione in morte di [REDACTED] presentata in data 10 gennaio 2011 n.41 - volume 9990 e trascritto presso la competente Agenzia del Territorio in data 23 febbraio 2011 n.5313/3358, successione regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Francesca Marone del 10 gennaio 2011, rep.1415 registrato a Modena il 13 gennaio 2011 n.605.

QUOTE DI PROPRIETA'

Tutti i beni immobili in oggetto risultano catastalmente in piena proprietà di [REDACTED], nato [REDACTED] Cod. fisc. [REDACTED]

Si precisa, per quanto occorrer possa, che risulta in proprietà anche un'altra unità immobiliare meglio distinta al Foglio 67, particelle 273 Subalterno 9 a destinazione locale di deposito, non oggetto di pignoramento. A parere dello scrivente non interessante per la seguente procedura trattandosi di vano sottoscala con accesso da altra unità accessoria (Foglio 67, particelle 273 Subalterno 6).

DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI

LOTTO A

Catasto fabbricati Comune di Pavullo Nel Frignano - **Foglio 67**



	- Particella 273 Subalterno 5, Via Primo Manni, Piano T, Categoria C/6,	
	Classe 6, Consistenza mq. 11, Superficie catastale totale 13 mq.,	
	Rendita €. 27,27;	
	- Particella 274 Subalterno 18, Via Primo Manni n.22, Piano 1, Catego-	
	ria A/2, Classe 1, Consistenza vani n.7, Superficie catastale totale 149	
	mq., Rendita €. 542,28;	
	- Particella 274 Subalterno 19, Via Primo Manni n.22, Piano 4, Catego-	
	ria C/2, Classe 8, Consistenza mq. 31, Superficie catastale totale 38	
	mq., Rendita €. 67,24;	
	unitamente alla comproprietà delle parti comuni già identificate.	
	Unità immobiliari in contesto condominiale, parte in fabbricato principale a	
	destinazione residenziale e parte in fabbricato accessorio annesso.	
	Fabbricato principale (Foglio 67 Particella 274) composto da un'autorimessa	
	e cinque unità abitative unitamente a locali soffitte ed alle parti comuni	
	già descritte.	
	Fabbricato secondario (Foglio 67 Particella 273) composto da sei locali acces-	
	sori, un locale di deposito sottoscala con accesso da uno dei locali, scala di	
	collegamento al lastrico di copertura con pavimentazione in guaina.	
	Proprietà così composta:	
	- abitazione al piano primo composta da ingresso e corridoi, bagno, lo-	
	cale cucina, tre camere da letto, locali pranzo e soggiorno, un disimpe-	
	gno e due balconi.	
	Immobile in discrete condizioni, oggetto di parziali rifacimenti alcuni anche	
	recenti con datazione non certa. Pavimentazione parte in graniglia di marmo e	
	parte in ceramica, rivestimenti bagno in ceramica, infissi esterni in legno vetro	



singolo in pessime condizioni ed avvolgibili, infissi interni in legno. Presenza di radiatori in ghisa costituenti terminali di impianto di riscaldamento centralizzato ora non più funzionante. L'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che l'appartamento è stato distaccato dall'originario impianto centralizzato utilizzando oggi per il riscaldamento l'impianto di climatizzazione presente di cui non si è potuto verificare il funzionamento. Nel locale bagno è presente uno scaldacqua elettrico con accumulo da 50 litri. Impianti di climatizzazione e scaldacqua che sembrano di recente installazione con impiantistica a canaline esterne. Il balcone con affaccio sud-ovest ha la pavimentazione in guaina bituminosa evidenza di pregresse problematiche di infiltrazione. Durante il sopralluogo l'esecutato non ha consentito l'accesso in una delle stanze da letto.

- Soffitte al piano quarto in cui non è stato possibile accedere.

L'esecutato ha dichiarato che al momento i due vani sono utilizzati dal parente Sig. [REDACTED] che gli stessi hanno le stesse finiture e caratteristiche del vano attualmente utilizzato (subalterno15) a cui si riferiscono gli estratti fotografici. Trattasi di locale di altezza minima 1,33 ml. e massima 2,92 ml. con pavimentazione in battuto di cemento e porte interne in legno.

- Autorimessa al piano terra, parte del fabbricato adiacente a destinazione accessoria.

Locale di larghezza 2,62 ml., lunghezza 4,06 ml. e altezza interna 2,26 ml., con pareti intonacate, pavimento in battuto di cemento e serranda in metallo. Presenza di tracce di umidità di risalita.

Per quanto concerne le spese condominiali non si rileva alcun cartello in facciata identificante eventuale amministratore del condominio e l'esecutato, nel



confermare l'assunto, riferisce che la proprietà non ha spese condominiali regolando con i parenti la ripartizione delle spese comuni quando necessario. Non risultano pertanto spese insolute nei confronti del condominio né per l'esercizio in corso né per gli esercizi conclusi.

CONFORMITA' DEI BENI

Le opere relative alla costruzione del fabbricato principale sono iniziate in virtù di Licenza Edilizia di cui al prot.n. 2829/1961 con domanda del 24 marzo 1961 ed inizio lavori in data 20 giugno 1961. Successiva comunicazione di variante in data 14 settembre 1962 protocollo 8455/62 e richiesta di visita tecnico sanitaria per il rilascio dell'abitabilità presentata in data 25 luglio 1962. Definitivo rilascio di autorizzazione di abitabilità il 06 ottobre 1962. L'area cortiliva condominiale è stata oggetto di Denuncia Inizio Attività n.263/04 del 20 novembre 2004 per modifica alla dimensione del cancello carrabile e manutenzione della recinzione esistente.

In riferimento al fabbricato accessorio, non vi è presente alcuna pratica edilizia nell'archivio comunale sia per ricerca a nominativo che per dati catastali.

La consistenza odierna del fabbricato principale (Foglio 67 Particella 274) risulta parzialmente conforme ai procedimenti abilitativi stante le seguenti incongruenze:

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 e non costituiscono irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi;	
	b- Assenza negli elaborati della licenza del manufatto di proprietà condominiale a destinazione centrale termica posto in aderenza al fabbricato principale. Il corpo di fabbrica risulta già esistente presso l'archivio storico catastale identificando correttamente la sagoma anche del manufatto nel Foglio di Mappa dei Copioni di Visura (che identificano fabbricati inseriti in mappa dal 1970 all'impianto meccanografico) pur non essendo identificato nelle mappe storiche precedenti con particolare riferimento alle planimetrie catastali d'impianto del 1964. Non è quindi possibile collocare con precisione la data di realizzazione. Stato d'abuso sanabile con le procedure di cui all'art.17 della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23, procedure per cui si può convenientemente stimare un costo per la quota condominiale in capo alla proprietà dell'esecutato pari ad €. 2.100,00 per diritti di segreteria comunali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti alla presentazione di detta pratica edilizia per quota condominiale.	
	c- Realizzazione di abaco murario a porre in comunicazione il disimpegno con il soggiorno e realizzazione di piccola forometria sempre sulla medesima partizione a carattere portante. Per detto abuso, non potendo essere datato con certezza prima del 23 ottobre 2005 ed essendo pertanto ipotizzabile una sanatoria in autorizzazione con opere ben più gravosa dei benefici derivati da detta modifica, si può quantificare gli oneri della messa in pristino per un costo pari ad €. 3.800,00 comprensivo di opere edili ed	



	assistenza di Tecnico abilitato per la corretta esecuzione delle opere a rico-	
	stituire continuità alla struttura portante.	
	d- Modifiche alle partizioni interne tra i locali bagno e cucina e tra i locali	
	pranzo e soggiorno. Modifiche sanabili con le procedure di cui all'art.16	
	della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23, procedure per cui si può con-	
	venientemente stimare un costo pari ad €. 3.500,00 per diritti di segreteria	
	comunali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti alla	
	presentazione di detta pratica edilizia.	
	e- In riferimento ai locali soffitta, la cui esistenza può considerarsi legittimata	
	dall'art dell'art.19 bis della L.Reg.21 ottobre 2004 n.23 sopra citato, vi è	
	l'evidenza che rispetto ai prospetti di cui agli elaborati grafici della licenza	
	d'impianto e rispetto all'altezza citata nella planimetria storica d'impianto	
	del 1964, le altezze siano diverse rispetto a quanto rilevato. Volendo in-	
	quadrare in modo restrittivo la difformità altimetrica (non potendo oggi con	
	certeza sentenziare il possibile inquadramento all'interno dell'art. 19 bis	
	della L.Reg.21 ottobre 2004 n.23 sopra citato) si ritiene di inquadrare tale	
	difformità all'interno dell'art.17 bis della L.Reg.21 ottobre 2004 n.23 ov-	
	vero l'omessa variante in corso d'opera di titoli edilizi rilasciati prima	
	dell'entrata in vigore della legge n. 10 del 1977. Procedure per cui si può	
	convenientemente stimare un costo per la quota condominiale in capo alla	
	proprietà dell'esecutato pari ad €. 5.000,00 per diritti di segreteria comu-	
	nali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti alla presen-	
	tazione di detta pratica edilizia per quota condominiale.	
	Il fabbricato accessorio (Foglio 67 Particella 273) è da considerarsi abusivo	
	non esistendo alcun titolo edilizio legittimante. Anch'esso risulta però già	



esistente presso l'archivio storico catastale identificando correttamente la sagoma nel Foglio di Mappa dei Copioni di Visura (che identificano fabbricati inseriti in mappa dal 1970 all'impianto meccanografico) pur non essendo identificato nelle mappe storiche precedenti con particolare riferimento alle planimetrie catastali d'impianto del 1964. Peraltro si rileva l'esistenza del manufatto nella mappa del Volo RER 1976-78. Stante la datazione, la nuova struttura può essere sanata con le procedure di cui all'art.17 della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23 per nuova costruzione, con pratica edilizia ed asseverazione da parte di tecnico abilitato attestante il rispetto delle normative tecniche vigenti all'epoca di costruzione. Procedure per cui si può convenientemente stimare un costo per la quota condominiale in capo all'Esecutato pari ad €. 3.600,00 per diritti di segreteria comunali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti alla presentazione di detta pratica edilizia per quota condominiale.

STIMA DEI BENI

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali:

Piano T - Autorimessa mq. 13,73 x coeff.corr. 0,50 = 6,87 mq.

Piano 1 - Abitazione mq. 143,02 x coeff.corr. 1.00 = 143,02 mq.

Piano 1 - Balconi mq. 20,17 x coeff.corr. 0,25 = 5,04 mq.

Piano 4 - Soffitte mq. 36,54 x coeff.corr. 0,30 = 10,96 mq.

Totale superficie commerciale complessiva 165,89 mq. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle condizioni di manutenzione e vetustà, considerando la necessità di realizzazione dell'impianto di riscaldamento ed in considerazione dei costi conseguenti alle



procedure di messa in pristino ed alle procedure in sanatoria da attuare sopra descritte per rendere conforme la consistenza, 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 €. 139.000,00 (centotrentanovemila,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi €. 125.100,00 (centoventicinquemilacent/00).

Modena, lì 09 settembre 2024

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

