

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

	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	RGE n. 130/2023	
		Allegato A
	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 subalterni 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 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.

QUOTE DI PROPRIETA'

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

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, Categoria 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 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,	
	locale cucina, tre camere da letto, locali pranzo e soggiorno, un disim-	
	pegno 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 centra-	
	lizzato ora non più funzionante. L'esecutato durante il sopralluogo ha dichia-	
	rato che l'appartamento è stato distaccato dall'originario impianto centraliz-	
	zato utilizzando oggi per il riscaldamento l'impianto di climatizzazione pre-	
	sente di cui non si è potuto verificare il funzionamento. Nel locale bagno è	
	presente uno scaldacqua elettrico con accumulo da 50 litri. Impianti di clima-	
	tizzazione 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 da parente	
	dell'Esecutato e che gli stessi hanno le stesse finiture e caratteristiche del vano	
	attualmente utilizzato (subalterno 15) a cui si riferiscono gli estratti fotografici.	
	Trattasi di locale di altezza minima 1,33 ml. e massima 2,92 ml. con pavimen-	
	tazione in battuto di cemento e porte interne in legno.	
	- Autorimessa al piano terra, parte del fabbricato adiacente a destina-	
	zione 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 fac-	
	ciata identificante eventuale amministratore del condominio e l'Esecutato, nel	
	confermare l'assunto, riferisce che la proprietà non ha spese condominiali re-	
	golando 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 con-	
	dominiale 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) ri-	
	sulta parzialmente conforme ai procedimenti abilitativi stante le seguenti in-	
	congruenze:	
	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 irrego-	
	larità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti	
	abilitativi;	
	b- Assenza negli elaborati della licenza del manufatto di proprietà condomi-	
	niale a destinazione centrale termica posto in aderenza al fabbricato prin-	
	cipale. Il corpo di fabbrica risulta già esistente presso l'archivio storico ca-	
	tastale 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 ricostruire 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 convenientemente 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. 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 inquadrare in modo restrittivo la difformità altimetrica (non potendo oggi con certezza 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 ovvero 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 comunali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti alla presentazione 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 profes-	
	sionali inerenti alla presentazione di detta pratica edilizia per quota.	
	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'im-	
	pianto di riscaldamento ed in considerazione dei costi conseguenti alle proce-	
	dure di messa in pristino ed alle procedure in sanatoria da attuare sopra de-	
	scritte 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	

