

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. Giulia Lucchi**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 11/2023**

\* \* \*

R.G. ESEC.

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

**ALLEGATO "A"**

\* \* \*

**Primo Lotto**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

- Un appartamento al piano secondo e al piano terzo in una palazzina residenziale sita in Ravarino Loc. Stuffione Via Gobetti 57 con ingresso diretto da aree comuni, costituito da:
  - Al secondo piano: Un soggiorno-pranzo con balcone, una cucina, un disimpegno due camere da letto ed un bagno;
  - Al terzo piano: tre soffitte
  - Un' autorimessa a piano terra di una palazzina residenziale sita in Ravarino, località Stuffione Via Gobetti 57 con ingresso è diretto da aree comuni.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

N.C.E.U. del Comune di Ravarino :

**Immobile 1**

Foglio 6 Mapp. 221 sub 16 cat. A/2 classe 6, n. 6 vani, Rendita catastale  
€. 433,82

**Immobile 2**

Foglio 6 Mapp. 221 sub 2 cat. C/6 classe 10, mq. 18, Rendita catastale



€. 47,41

**CONFINI****Immobile 1 Appartamento al 2° Piano**

A nord Corte comune ed altra unità immobiliare

A Sud con Corte comune

A Est con Parti comuni ed altra unità immobiliare

A Ovest con Corte comune

**Immobile 1 soffitte al 3° Piano**

A nord Corte comune

A Sud con Corte comune

A Est con Parti comuni ed altra unità immobiliare

A Ovest con Corte comune

**Immobile 2 Autorimessa a Piano terra**

A nord con Altre unità immobiliare

A Sud con Corte comune

A Est con Altre unità immobiliare

**PERTINENZA**

Intera proprietà per 100/100

**PROVENIENZA DEL BENE**

Per entrambe gli immobili:

A [REDACTED]: Per la quota di 1/6 di piena

proprietà è pervenuta per successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il 19.04.2011 Data atto: 08.08.2011 Registrata al

nn 2641/9990 e trascritta il 26.10.2011 ai nn. 29039/18710

A [REDACTED]: Per la quota di 1/2 di piena proprietà: Atto di compravendita a



ministero [REDACTED]

in data 07.03.2007 registrato ai nn. 30597/7367 r trascritto il 22.03.2007 ai nn.

11191/6549

## REGIME FISCALE

Vendita soggetta a tassa di registro.

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

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Ravarino (MO), gli uffici tecnici comunali hanno reperito parte della cronistoria dell'immobile:

**18 Febbraio 2004** (prot. n. 1520) il [REDACTED]

[REDACTED] ed il Progettista e Direttore dei Lavori incaricato

[REDACTED] presentano, al Responsabile di Settore Edilizia ed

Urbanistica del Comune di Ravarino (MO), la richiesta di Permesso di costruire per

due palazzine ad uso civile abitazione e servizi composta da 8+8 alloggi da ubicare

nel Comune di Ravarino (MO) Frazione Stuffione in Via Matteotti (Via Gobetti) I dati

catastali sono : Foglio 6 Mappali 157/p;158;203p, 207p. e lo corredano di una

relazione Tecnico-descrittiva.

**14 Aprile 2004** Settore Edilizia ed Urbanistica del Comune di Ravarino (MO). (Prot.

3301/2004 **Pratica edilizia** N. 21/2024 richiede di integrare la documentazione

presentata.

**27 Maggio 2004** il Progettista e Direttore dei Lavori [REDACTED]

chiede una proroga di 120 giorni dalla scadenza per la presentazione della

documentazione richiesta.

**28 Luglio 2004** la ditta [REDACTED] presenta ( Prot.7135 Cat 06 cl 03) e la

dichiarazione congiunta in merito agli aspetti legislativi e di regolamento a cui è

soggetto l'intervento.



**22 Settembre 2004** Il Comune di Ravarino concede il Permesso di Costruire N. 21/2004 per la Costruzione di Due Palazzine ad uso civile abitazione e servizi composte da 7+7 alloggi in via Gobetti sull'immobile distinto catastalmente al Foglio 6 Mappale 15.

**25 Novembre 2004** il [REDACTED], che agisce in nome e conto della

[REDACTED] presentano la Comunicazione di inizio Lavori prevista per il giorno 25.11.2004.

**04 Febbraio 2005** con riferimento alla pratica 21/2004 lo sportello unico associato per l'edilizia e l'urbanistica dei Comuni di Bomporto e Ravarino, comunica alla ditta [REDACTED] la sospensione dei lavori in attesa di regolare documentazione contributiva.

**22 Febbraio 2005** Viene presentata dal [REDACTED] la dichiarazione rilasciata da INPS che ne attesta la regolarità contributiva.

**06 Ottobre 2005** Viene presentata dal [REDACTED] la Denuncia di Inizio Attività (spontaneamente effettuata per opere in corso Art. 18 L.R. 23/2004) per Variazioni minori in corso d'opera al Permesso di costruire n. 21/2004 del 22.09.2004. (Prot. Comune di Ravarino n.9 496 cat 06 cl. 03) Pratica 1223/2005

**05 Dicembre 2005** Viene presentata, a firma [REDACTED], allo Sportello unico associato per l'edilizia e l'urbanistica Sede operativa di Ravarino l'Asseverazione integrativa ai sensi del D.M. 14/09/2005 (Norme tecniche per le



costruzioni) protocollata al n. 11436 cat 06 cl. 03

**15 Dicembre 2006** Viene presentata la Denuncia di inizio attività per "Variazioni minori in corso d'opere alla D.I.A. n. 123/2005 del 06/10/205" e "Variazioni minori in corso d'opera al Permesso di costruire 20/2004 del 22/09/2004 Prot. 1520/2004 corredata dall'Asseverazione integrativa ai sensi del D.M. 14/09/2005 (prot. 11436 Cat. 06 Cl.03)..

**15 Dicembre 2006** Viene presentata la Denuncia di inizio attività ordinaria per "Variazioni minori in corso d'opere alla D.I.A. n. 123/2005 del 06/10/205" e "Variazioni minori in corso d'opera al Permesso di costruire 20/2004 del 22/09/2004 Prot. 1520/2004 corredata dal Prospetto riassuntivo dei dati alle opere da eseguire e dall'Asseverazione integrativa ai sensi del D.M. 14/09/2005 (prot. 10531 Cat. 06 Cl.03)..( Pratica n. 133/2006).

**13 Gennaio 2007** Viene presentata dal [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], allo

Sportello unico per l'edilizia e l'urbanistica Sede del Comune di Ravarino la

Comunicazione di Fine Lavori in quanto titolare di:

Permesso di costruire n. 21/2004 del 22/09/2004 Prot. 1520/2004

Denuncia di inizio attività N. 123/2005 del 06/10/2005

Denuncia di inizio attività N. 133/2006 del 15.12.2006

Per l'esecuzione di due palazzine ad uso civile abitazione e servizi composte sa n.

7+7 alloggi nell'Immobile posto in Comune di Ravarino Via Gobetti 57-59 distinti

Catastalmente al Foglio n. 6 Part. 220-221-222.

Data inizio dei lavori 25/11/2004



Data fine dei lavori 16.12.2006.

Protocollata dal Comune di Ravarino il 13.01.2027 al n. 435 Cat. 06 Cl. 03

**13 Gennaio 2007** Viene presentata dal [REDACTED]

[REDACTED], allo Sportello unico per l'edilizia e l'urbanistica Sede del Comune di Ravarino la Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità ai sensi della L.R. 31/2002 (Prot. 436 cat 10 cl.01)

Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente si è evidenziato che nei vani al terzo piano indicati sia nel progetto approvato che nelle planimetrie catastali quali soffitte in realtà siano state ricavati un bagno, un soggiorno-cucina e due stanze. Inoltre è stata chiusa la porta di ingresso alla soffitta lato Est. E' presente un impianto di riscaldamento collegato a quello dell'appartamento sottostante e i locali sono pavimentati con ceramica. Inoltre è stato realizzato un muro in modo da ottenere un vano, quello adibito a bagno.

Essendo un sottotetto, nonostante l'illuminazione sia garantita da una finestra nel locale bagno e da lucernai nelle altre stanze, l'altezza dei vani è sensibilmente inferiore al m. 2,70 valore minimo necessario per ottenere, con le normative attuali, la possibilità di ottenere l'abitabilità

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E SPESE CONDOMINIALI**

#### **Immobile 1 e Immobile 2**

A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere abitato da [REDACTED] insieme alla figlia minorenn.

L'immobile fa parte di un condominio denominato "Il Melograno" amministrato dalla Sig.ra [REDACTED].

Alla data della redazione della presente perizia risulta un debito verso il condominio da parte degli esecutati di € 1.557,00.



Le spese condominiali annue sono indicativamente €. 600,00

Il valore del canone di affitto è valutabile in €. 350,00 /mese

### STIMA DEL BENE

Il valore dei beni, stimato a misura, per la piena proprietà di 100/100, si  
quantifica in

complessivi € 97.800,00 (Novantasettemilaottocento Euro,00)

Con Osservanza

Modena 21.12.20205

### IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Massimo Alessandro Pradelli)

