

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]

[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], 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

Immobilabile 1 e Immobilabile 2

A seguito del sopralluogo l'immobile risulta essere abitato da [REDACTED]

insieme alla figlia minorenni.

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)

Firmato Da: PRADELLI MASSIMO ALESSANDRO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3bec14

