

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

N.118/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE,

R.G. ESEC.

Udienza di incarico

LOTTO UNICO;

del 16/06/2023

Prossima udienza

DATI DI PIGNORAMENTO;

comparizione parti

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena il 06/05/2022 con rep.n.2676 e trascritto a Modena

fissata per il

in data 06/06/2022 al n°18045/12503 come da **ispezione ipotecaria**

24/10/2023, Ore 07.00;

allegata, sono state pignorate le proprietà sui seguenti beni immobili a favore del PROCEDENTE ed a carico di: [REDACTED] - cf [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di piena proprietà di 1/1 sui seguenti beni

immobili:

N.C.E.U. del Comune di Serramazzoni (MO), beni intestati a:

[REDACTED], residente in [REDACTED]

n. [REDACTED] - interno [REDACTED] Comune di [REDACTED] e con titolo di proprietà

pari a 1/1, il tutto su quanto segue; Foglio 56;

- o Part. 128, sub. 6, cat. A/7, cl. 5, piano: T-1, Vani 4, Renita euro

506,13;

nota: oltre se accessori e pertinenze, del resto come recita tale pignoramento di cui con annesse due aree cortilive esclusive indicate in elaborato

planimetrico al f.6,part.128,sub.3 e sub.4, del resto come meglio raffigurate

nella planimetria catastale ed elaborato planimetrico agli atti;



* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI;

immobile ad uso di villino e da terra a cielo e libero sui 4 lati e con due aree cortilive esclusive di cui, piano terra, due aree cortilive, ingresso su disimpegno, vano scala, bagno, ripostiglio, ampio vano monocale, piano primo, vano scala di collegamento, disimpegno, due soffitte, bagno,

lavanderia, il tutto ubicato in Comune di Serramazzoni (MO), nella frazione di San Dalmazio (detta frazione identificata anche come SD) in via Castello SD,313 (di cui il comune la identifica con l'int.1 a livello toponomastico);

per una superficie commerciale di;

area cortiliva indicativamente ca.37 mq (al 100%) di cui **ca.05,50** mq (al 15%) commerciali; riferimenti catastali foglio 56, part,128, sub 3;

area cortiliva indicativamente ca.17,50 mq (al 100%) di cui **ca.03,00** mq (al 15%) commerciali; riferimenti catastali foglio 56, part,128, sub 4;

fabbricato piano terra e primo, indicativamente ca.130 mq (al 100%) di cui **ca.105,00** mq (al 80%) commerciali; riferimenti catastali foglio 56, part,128, sub 6;

Somma Lotto misure commerciali:05,50+03,00+105,00: 113,50 mq;

note: premetto che, al mio sopralluogo visto lo stato dei luoghi avendo sottomano sia la tavola edilizia dello stato ultimo legittimato e sia la planimetria catastale vigente, il tutto coincide e combacia per i due piani

reali (terra e primo) ma esiste realmente sul luogo un intero piano sottostante seminterrato ampio come la pianta del piano soprastante suddiviso in vari accessori e collegato internamente dalla stessa scala

dell'immobile, detto interrato NON risulta ne nello stato legittimato



edilizio e nemmeno nella planimetria catastale, detto ciò nelle non viene

preso in considerazione nelle misure commerciali, poi seguirà

chiarimenti su tale situazione al punto (CORRISPONDENZA TRA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE - EDILIZIA E

QUANTO PIGNORATO);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Serramazzoni (MO), beni intestati a:

██████████, residente in Via ██████████ (frazione ██████████

n. ██████████ - interno ██████████, Comune di ██████████ e con titolo di proprietà

pari a 1/1, il tutto su quanto segue; Foglio 56;

- o Part. 128, sub. 6, cat. A/7, cl. 5, piano: T-1, Vani 4, Renita euro

506,13;

note: il sub.6 è stato generato dal soppresso sub.5 da variazione del

08.03.2001 prat.n.53201 in atti dal 08.03.2001 per effetto di cambio d'uso

n.1222.1/2001;

- o Part. 128, sub. 3, cat. B.N.C., area cortiliva di mq 37,30 di pertinenza

esclusiva del sub.6 (ex sub.5);

- o Part. 128, sub. 4, cat. B.N.C., area cortiliva di mq 17,50 di pertinenza

esclusiva del sub.6 (ex sub.5);

note: i B.N.C. raffigurati dal solo elaborato planimetrico depositato l'8

marzo 2001 - Agenzia del Territorio di Modena con n.T284555 ove si

evince che erroneamente è rimasto ancora indicato il sub.5 (soppresso) nella

pagina elenco subalterni assegnati, si veda anche come storicità il precedente

elaborato del 23 aprile 1997 - n.T287571;



CONFINI;

immobile con le sue aree cortilive nell'insieme confina con, particelle accessorie n. 142 e 151 su tre lati, con particella 128 SUB. 1 e 2 denominate Aree urbane, salvo se altro;

PROPRIETÀ;

██████████ cf. ██████████, per la quota di piena

proprietà di 1/1, generata da, ██████████, proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, con

atto di donazione Notaio Mauro Smeraldi del 20.11.1997 rep.62623;

██████████ proprietà per ½, con atto di compravendita Notaio

Alessandra Radaelli del 05.07.2013 rep.130/98;

note: in tale ultimo atto ██████████ signor ██████████ era già separato dal

coniuge (provvedimento del Tribunale di ██████████ del ██████████

n. ██████████);

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE – EDILIZIA E QUANTO PIGNORATO;**

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la planimetria catastale, le piante edilizie legittimate e lo stato di fatto dei beni in oggetto e suoi accessori e pertinenze, si riscontra che; **premetto che, al mio sopralluogo visto lo stato**

dei luoghi avendo sottomano sia la tavola edilizia dello stato ultimo

legittimato e sia la planimetria catastale vigente, il tutto coincide e

combacia per i due piani reali (terra e primo salvo eventuali tolleranze di

legge come dall'art.19-bis della L.R.23/2004) ma esiste realmente sul

luogo un intero piano sottostante seminterrato ampio come la pianta del






piano soprastante suddiviso in vani accessori ed aperture/luci verso

l'esterno e collegato internamente dalla stessa scala dell'immobile, detto

interrato NON risulta ne nello stato legittimato edilizio e nemmeno nella

planimetria catastale, per giunta via hanno collato anche al suo interno

la caldaia e sua centrale termica che serve l'intero immobile

soprastante, eseguito le verifiche del caso presso l'ente comunale

preposto, esposto la situazione, verificato il caso che tale opera sia

NETTAMENTE Abusiva ed insanabile, va ripristinato lo stato dei

luoghi del resto come dallo stato legittimato;

Costi indicativi, spostamento verso l'esterno della caldaia e sua centrale

termica, rimessa in pristino dello stato dei luoghi con tutte le sue opere,

cifra indicativa totale euro 25.000,00;

per l'aggiudicatario rimane la frase di rito, si deve fare riferimento che in

caso di opere abusive l'eventualità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del

decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,n.380, che se gli

immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, comma

sesto, della legge 28 febbraio 1945 ,n.47 ovvero dall'art.46,comma quinto del

decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,n.380,

aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendo i

presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46,co.5, del ciato T.U.

e di cui all'art.40,co.6, della citata L.47/85, vista anche la legge Regionale

ultima Vigente anno 2013 oltre a tutte le prescrizioni di legge;

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU';

il tutto a norma di legge e come dall'art.1117 del C.C., e come da atti di

provenienza Ministero Notaio dott.ssa Alessandra RADAELLI con sede nel







distretto di Milano, con atto del 05/07/2013 rep. N.130/98, atto a Ministero

Notaio Mauro SMERALDI con sede nel distretto di Modena, con atto del

20/11/1997, rep.N. 62623;

note: i qui atti di provenienza parlano di corti comuni che a mio avviso sono le particelle 142 e 151 ma gli atti non parlano di ciò nello specifico,

andrebbe verificato l'atto precedente a Ministero Notaio Giuseppe Malaguti,

atto dell'11 febbraio 1977,rep.n.18458/3096, per verificare tali diritti, salvo se altro;

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE;

██████████ nel suo primo titolo (atto Notarile Mauro Smeraldi 20.11.1997) coniugato in regime di separazione dei beni;

nel suo secondo titolo (atto Notarile Alessandra Radaelli 05.07.2013) separato dal coniuge;

note: si evince che, ██████████ si è separato con provvedimento del Tribunale di ██████████ in data ██████████,

in ██████████ con omologa registrata il ██████████ da verifica presso lo stato civile del comune di residenza eseguita da me il 20.9.2023 risulta Coniugato

e del resto NON Divorziato si allega Certificato contestuale rilasciato dal Comune di ██████████;

PROVENIENZA DEL BENE;

atto di donazione a Ministero Notaio Mauro SMERALDI con sede nel distretto di Modena, atto del 20/11/1997, rep.N. 62623, trascritto a Modena il 2 dicembre 1997 al n.15134;

atto di compravendita a Ministero Notaio dott.ssa Alessandra RADAELLI





con sede nel distretto di Milano, atto del 05/07/2013 rep. N.130/98, trascritto

a Modena il 9 luglio 2013 al n.9430;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI;

Il tutto come da Ispezioni Ipotecarie allegate e/o Certificazione Notarile,
Contro ed attive ad oggi, di cui in sintesi si riporta;

Inscrizione nn.3753/21920 del 01.07.2004, nascente da ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace Modena, il 17.5.2017
rep.nn.1055;

Inscrizione nn.4335/25103 del 27.08.2019, nascente da ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace Modena, il 07.05.2018
rep.n.2320/2018;

Inscrizione nn.818/4940 del 24.08.2020, nascente da ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace Modena, il 30.09.2019
rep.n.2369/2019;

Inscrizione nn.181/1348 del 19.01.2021, nascente da ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace Pistoia, il 13.09.2018
rep.n.1195;

Inscrizione nn.3659/21668 del 06.07.2021, nascente da ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo, Giudice di Pace Modena, il 07.06.2021
rep.n.2161/2021;

Trascrizione nn.12503/18045 del 06.06.2022, nascente da atto esecutivo
cautelare – verbale di pignoramento immobiliare notificato da Ufficiale
Giudiziario di Modena il 06.05.2022 rep.n.2676, immobili in Serramazzone;

REGIME FISCALE



L'assegnazione di tali beni sarà soggetta ad imposta di registro ed imposte

abbinate;

INDAGINE AMMINISTRATIVA – EDILIZIA;

trattasi di edificio alle origini ante 1° settembre 1967, poi in seguito si elenca che;

concessione edilizia n.12 rilasciata dal Comune di Serramazzoni il 2.7.1996

pratica edilizia.n.4996 con protocollo n.2262 per trasformazione urbanistica; domanda di autorizzazione allo scarico in fognatura, protocollo 29 febbraio

1996, planimetria schema fognario del 13 marzo 1996 approvato e sulla base della concessione edilizia soprastante;

pratica edilizia 5487 con protocollo n.11379 del 16.08.1999 con concessione edilizia n.2 in variante alla precedente, con suo ulteriore protocollo 852 del 17.01.2001, ex art.13 della legge 47/85 e rilasciata il 17 gennaio 2001;

dichiarazione da parte del Comune di Serramazzoni del 07.07.2001 con protocollo n.11007 di formazione di avvenuto silenzio assenso sulla base della domanda del 23 maggio 2001 al prot.6580, per cui tale domanda si intende accolta e l'abitabilità attestata;

note: rima chiaro che tale abitabilità non legittima il piano seminterrato che non è mai stato autorizzato, salvo se altro;

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE;

al momento del mio sopralluogo era presente solamente la parte eseguita, da mia ispezione presso l'ufficio preposto comunale si evince che su tale immobile vi è residente sia la parte qui eseguita che da stato di famiglia anche ■ figli ■ maggiorenni;

SPESE CONDOMINIALI;





non presenti, trattasi di casa monofamiliare;



ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE PER

VERIFICARE EVENTUALI CONTRATTI DI AFFITTO E/O SE

ALTRO;

nulla di rilevante;

DESCRIZIONE DEL BENE;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE
ED ACCESSORI;

immobile ad uso di villino e da terra a cielo e libero sui 4 lati e con due aree
cortilive esclusive di cui, piano terra, due aree cortilive, ingresso su
disimpegno, vano scala, bagno, ripostiglio, ampio vano monocale, piano
primo, vano scala di collegamento, disimpegno, due soffitte, bagno,
lavanderia;

FINITURE – IMPIANTI;

fabbricato nell'insieme con finiture ottime nell'anno 2000/1, utenze
autonome con gas metano, pavimento sui due piani di ottimo livello
(rovere,ardesia,pietra), soffitti adeguati di cui un lucernario a tetto, muri
intonacati e tinteggiati adeguatamente, infissi interni in legno con vetro
doppio antisfondamento, esterni non presenti, scala finita adeguatamente,
bagni pavimenti in pietra idem rivestimenti con sanitari adeguati,
riscaldamento a pavimento in tutta la casa, salvo se altro come da foto;
impianti dell'epoca e muniti di conformità, sia elettrico e termogas e
sanitario, presente anche il libretto caldaia marca RIELLO; non c'è impianto
di climatizzazione, è esitante impianto allarme; tutte le utenze sono
autonome;





note: premetto che a mio avviso la caldaia ci sarebbe da verificare se possa

stare ove è collocata a tutt'oggi;

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale puramente a titolo indicativo, **Somma Lotto**
misure commerciali:05,50+03,00+105,00: 113,50 mq;

STIMA DEL BENE;

prezzo totale dell'intero lotto unico: prezzo al mq €1000,00 x 113,50 mq;

Euro 113.500,00 a correzione della seguente stima;

a dedurre € 25.000,00 per la remissione in pristino del bene con

eliminazione delle parti abusive non sanabili;

- Stima parziale € 88.500,00;

a dedurre € 8.850,00 per effetto dell'assenza di garanzia per vizi

occulti, a forfè pari 10% di abbattimento oltre ad arrotondamento;

Stima Finale Euro 79.000,00 – settantanove mila/00;

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario, salvo se altro;

Con Osservanza, Maranello li 25/09/2023

IL CONSULENTE TECNICO

Perito Immobiliare Giovanni MEDIANI

Allegati:

o Fotografie

o Visure per soggetto e/o per immobile di N.C.U. del Comune di

Serramazzone;





- o Planimetria Catastale ove presenti, Elaborati Planimetrici, Mappa;
- o Tavole di progetto e permessi Edilizi;
- o Ispezione Ipotecaria;
- o Salvo se altro dovuto;

