

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

\* \* \*

N.118/2022 – all.A1

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Allegato "A1"

Udienza di incarico

**Prospetto riepilogativo e indicativo dell'immobile,**

**del 16/06/2023**

\* \* \* \*

**Prossima udienza**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI;**

**comparizione parti**

**(LOTTO UNICO)**

**fissata per il**

PIENA ED INTERA PROPRIETA' DI immobile ad uso di villino e da terra

**24/10/2023, Ore 07.00;**

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

Serramazzone (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 vani 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:**

**[REDACTED], residente in Via [REDACTED] (frazione [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;

**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;

#### 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 tue 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;**

**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;**

**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;

#### 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



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 ■ maggiorenne;

\*\*\*\*\*

**STIMA DEL BENE – LOTTO UNICO;**

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;

**LOTTO UNICO - 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