

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., 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;



|  |                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  |                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|  | <div>ASTE GIUDIZIARIE</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Particella 274</b> Subalterno 19, Via Primo Manni n.22, Piano 4,</li> </ul>                                                                                |                  |
|  | Categoria C/2, Classe 8, Consistenza mq. 31, Superficie catastale totale                                                                                                                                                           |                  |
|  | 38 mq., Rendita €. 67,24;                                                                                                                                                                                                          |                  |
|  | unitamente alla comproprietà delle parti comuni così identificate:                                                                                                                                                                 | ASTE GIUDIZIARIE |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto fabbricati Comune di Pavullo Nel Frignano - <b>Foglio 67</b></li> </ul>                                                                                                           |                  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Particella 273</b> Subalterno 8, Via Primo Manni, Piano T, B.C.N.C. ter-</li> </ul>                                                                                                    |                  |
|  | razzo comune ai subalterni 1-2-3-4-5-6-9 della particella 273;                                                                                                                                                                     |                  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Particella 274</b> Subalterno 8, Via Primo Manni n.22, Piano T, B.C.N.C</li> </ul>                                                                                                     |                  |
|  | area comune a tutti i subalterni delle particelle 273-274;                                                                                                                                                                         |                  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Particella 274</b> Subalterno 9, Via Primo Manni n.22, Piano T, B.C.N.C</li> </ul>                                                                                                     |                  |
|  | portico comune ai subalterni 12-14-16-18-19-20-21 della particella                                                                                                                                                                 | ASTE GIUDIZIARIE |
|  | 274;                                                                                                                                                                                                                               |                  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Particella 274</b> Subalterno 10, Via Primo Manni, Piano T, B.C.N.C.</li> </ul>                                                                                                        |                  |
|  | centrale termica comune ai subalterni 12-14-16-18-19-20-21 della par-                                                                                                                                                              |                  |
|  | ticella 274;                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Particella 274</b> Subalterno 11, Via Primo Manni, Piano T-1-2-3-4,</li> </ul>                                                                                                         |                  |
|  | B.C.N.C. vano scale, corridoio comune ai subalterni 12-14-16-18-19-                                                                                                                                                                |                  |
|  | 20-21 della particella 274;                                                                                                                                                                                                        |                  |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Particella 274</b> Subalterno 17, Via Primo Manni n.22, Piano 4, B.C.N.C</li> </ul>                                                                                                    | ASTE GIUDIZIARIE |
|  | 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.                                                                                                                                                      |                  |
|  | <div>ASTE GIUDIZIARIE</div> <div>           Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni<br/>           riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009         </div> | ASTE GIUDIZIARIE |

Firmato Da: BELTRAMI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45be0064456c8318b907469f2f8b40c5



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 accessori, 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 disimpegno 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 centralizzato ora non più funzionante. L'esecutato durante il sopralluogo ha dichiarato che l'appartamento è stato distaccato dall'originario impianto centralizzato utilizzando oggi per il riscaldamento l'impianto di climatizzazione presente di cui non si è potuto verificare il funzionamento. Nel locale bagno è presente uno scaldacqua elettrico con accumulo da 50 litri. Impianti di climatizzazione 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 pavimentazione in battuto di cemento e porte interne in legno.

- Autorimessa al piano terra, parte del fabbricato adiacente a destinazione 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 facciata identificante eventuale amministratore del condominio e l'Esecutato, nel confermare l'assunto, riferisce che la proprietà non ha spese condominiali regolando 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 condominiale 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) risulta parzialmente conforme ai procedimenti abilitativi stante le seguenti incongruenze:

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 irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi;

b- Assenza negli elaborati della licenza del manufatto di proprietà condominiale a destinazione centrale termica posto in aderenza al fabbricato principale. Il corpo di fabbrica risulta già esistente presso l'archivio storico catastale 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 ricostituire 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

