



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA LUCCHI GIULIA

* * *

N. 144/2021

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 15/04/2025

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con l' Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata)

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto del 05/12/2024 nominava

Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in

Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli

adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di nomina per la

versione integrale dei quesiti).

Sez. I – Controllo Preliminare

Sez. II – Quesiti

Quesito n.1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del

pignoramento

Quesito n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione complessiva (LOTTO 1, (LOTTO 2...)) e stima.

Quesito n.2.1: regime urbanistico-edilizio (omissis)

Quesito n.2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (omissis)

Quesito n.3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di

gestione e spese condominiali (omissis)

Quesito n.4: nel caso di immobile pignorato pro quota (omissis)

PREMESSE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La natura ed i limiti del mandato, non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.



* * *

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del

verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in
data 06/12/2024, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta di accesso atti presso l'archivio edilizia del Comune di Modena in
data 24/01/2025;

- visure catastali del 11/12/2024;

- richiesta in data 11/02/2025 all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti

in essere;

- ispezioni ipotecarie del 11/12/2024 e del 15/03/2025;

- sopralluogo in loco del 17/02/2025;

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un lotto unico.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione,
specificando:

1. DATI DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4. CONFINI

5. PROPRIETÀ

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

7. PARTI COMUNI E SERVITU'

8. REGIME FISCALE

9. PROVENIENZA DEL BENE





10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

16. STIMA DEI BENI

1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento Repertorio 1520/2021 del 16/04/2021 trascritto a Modena

il 13/05/2021 - Registro Particolare 10559 Registro Generale 14516, è stata pignorata la **piena proprietà** dei seguenti beni immobiliari, identificati al

N.C.T. del Comune di Modena (MO):

Foglio 232

- **particella 11 sub.2** – cat. A/8 - Via Pietro Giardini 871 ivi compresi i diritti proporzionali di comproprietà sul seguente bene comune non censibile:

- **particella 11 sub.3** – cat. BCNC

beni intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx – cod. fisc.:xxxxxxxxxxxxxx;

* * *

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza: Porzione di fabbricato composta da locale a destinazione soggiorno al piano terra (rialzato) oltre locali a destinazione cucina, dispensa e cantina al piano seminterrato (h variabile 240/210 cm).



Superficie commerciale 49 mq circa.

Ubicazione: Comune di Modena (MO) Via Giardini 871 (accesso principale

da Via Stradella)

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Modena (MO):

Foglio 232

- **particella 11 sub.2**, categoria A/8, classe 2, consistenza 2,5 v., rendita 303,42 euro;

beni intestati a:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1;

Presente Elaborato planimetrico prot.MO0094807 del 17/07/2013.

4. CONFINI

Al piano seminterrato con area cortiliva comune sub.3 su tre lati, sub.1.

Al piano terra (rialzato) con area cortiliva su due lati, sub.1 su due lati.

5. PROPRIETÀ

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

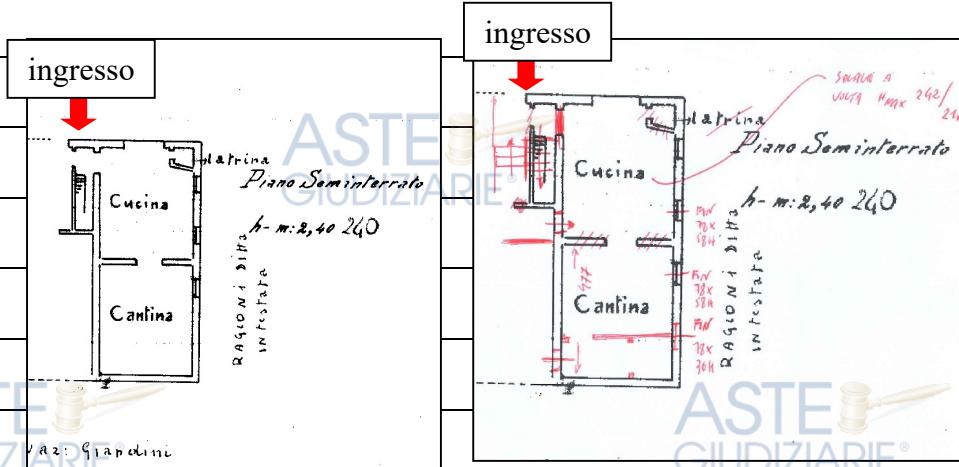
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Per rispondere al quesito n.2 posto dal Giudice nel verbale del 16/3/24

occorre anzitutto precisare che la planimetria catastale risulta da aggiornare



rispetto all'ultimo stato legittimo ed allo stato dei luoghi.



Planimetria sub.2 - piano seminterrato

Rilievo sommario del 17/2/25 - piano seminterrato

Tale attività di aggiornamento rispetto allo stato dei luoghi ed allo stato

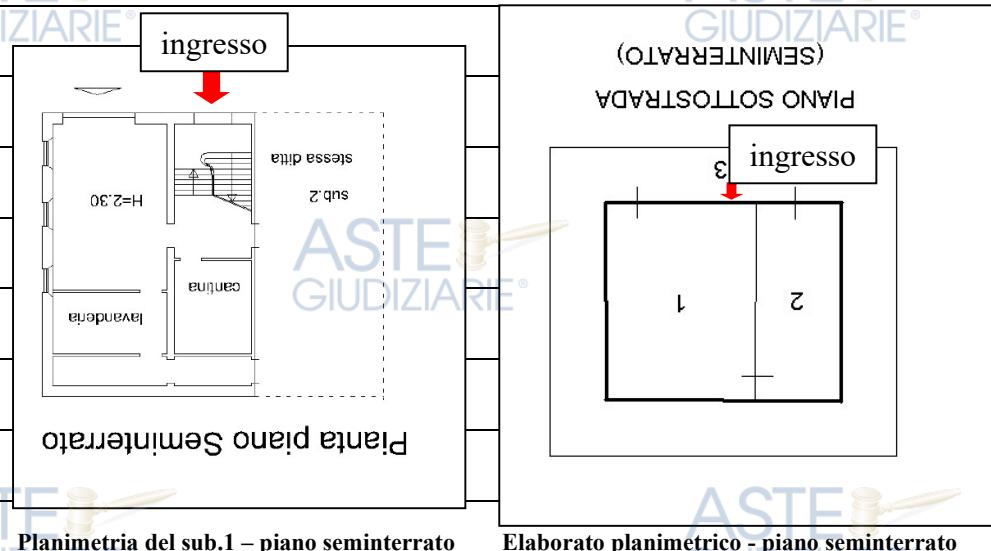
legittimo risulta effettuata dalla proprietà, solo in parte, ma in maniera

chiara, relativamente alle consistenze individuate con il sub.2,

variazione catastale prot.MO0135024 del 03/06/2011 ed alle parti

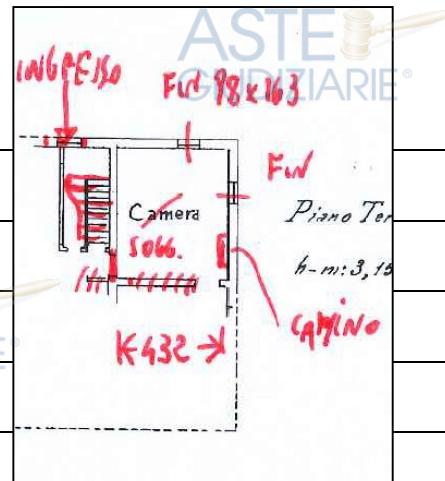
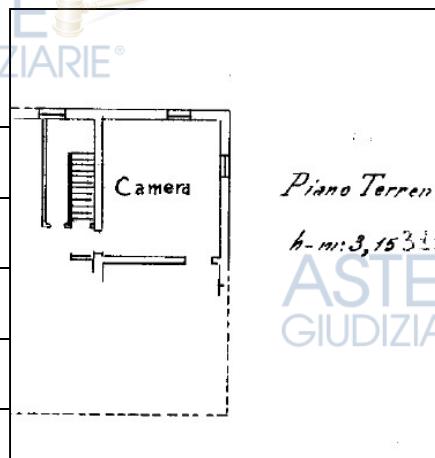
comuni definite con elaborato planimetrico prot.MO0094807 del

17/07/2013.



Planimetria del sub.1 – piano seminterrato

Elaborato planimetrico - piano seminterrato



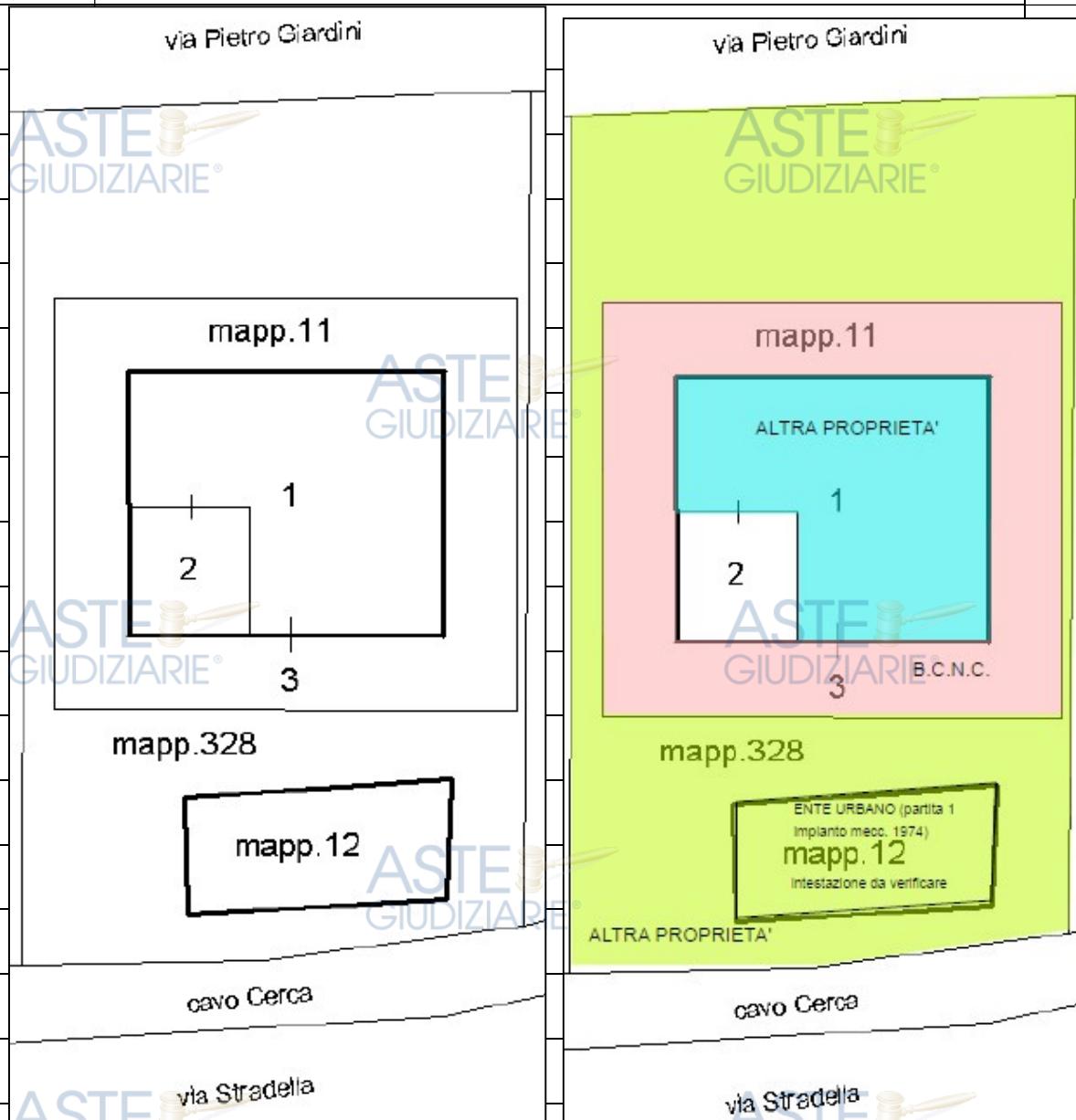
Planimetria del sub.2 – piano terra(rialzato) Rilievo sommario 17/2/25 – piano terra (rialzato)

Per lo scrivente dunque l'appendice indicata in planimetria catastale del 1939, che faceva riferimento ad una distribuzione degli spazi interni differente, non puo' ritenersi parte del sub.2 per varie ragioni:

- Il vano d'ingresso del fabbricato e la scala interna erano stati modificati sia per dimensioni nel corso degli anni con i vari interventi di ristrutturazione;
- La porzione indicata con il sub.2 sia al piano seminterrato che al piano terra (rialzato) fa parte dell'unità immobiliare di cui al sub.1 e non puo' avere una sua autonomia funzionale in quanto ad essa collegata;
- Le attività svolte dalla proprietà relative alla variazione catastale del sub.1 (2011) e l'elaborato planimetrico (2013) chiariscono i perimetri delle consistenze a seguito degli interventi di ristrutturazione, escludendo la porzione di vecchia scala contenuta nella scheda catastale del 1939 relativa al sub.2.

Rimane incomprensibile dal punto di vista tecnico lo stralcio di parte del soggiorno nella redazione della planimetria catastale sub.1 e dell'area cortiliva del sub.3), che ne hanno determinato di fatto una duplice

interclusione. Con la redazione dell'elaborato planimetrico, oltre a definire in maniera chiara il perimetro della consistenza del sub.2 rispetto al sub.1, viene costituito il sub.3 – b.c.n.c. comune ai sub.1 e sub.2. Tale assegnazione, con la vendita della particella 328 ad altra società, di fatto rende la particella 11 interclusa.



* * *

7. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'





Come da elaborato planimetrico in atti prot. MO0094807 del 17/07/2013 e

da atti di provenienza precedenti. Per gli accessi si rimanda a quanto indicato

al paragrafo 6. La porzione al piano seminterrato risulta accessibile dalla strada attraverso proprietà altrui, poi attraverso sub.3, bcnc, oltre che in parte sempre dal sub.1 di altra proprietà. La porzione al piano primo risulta accessibile attraverso sub.1 di altra proprietà ed accessibile tramite esso.

In generale la consistenza risulta interclusa.

* * *

8. REGIME FISCALE

Trasferimento da società, da definire il regime fiscale.

* * *

9. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite atto di compravendita del 03/06/2011 a ministero Notaio Ruggiero Sguera rep.36001 racc.10669 trascritto a Modena il 7/06/2011 registro Particolare n. 10340 Registro generale 16387.

* * *

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 11/12/2024 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria:

- TRASCRIZIONE del 19/11/1988 - Registro Particolare 13370

Registro Generale 17644 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ.

TRIB. Repertorio 0 del 15/11/1988 ATTO GIUDIZIARIO -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2046 del 05/09/1995 (RESTRIZIONE DEI BENI)



2. Annotazione n. 571 del 24/02/1999 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. Annotazione n. 1344 del 13/04/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE del 07/03/1997 - Registro Particolare 3610

Registro Generale 5527 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 10753 del 27/09/1996 ATTO TRA VIVI -

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

- TRASCRIZIONE del 11/11/1998 - Registro Particolare 15027

Registro Generale 23449 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 15414/1987 del 06/11/1998 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

- ANNOTAZIONE del 17/02/1999 - Registro Particolare 453 Registro

Generale 3919 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO Repertorio

15390 del 05/11/1998 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE -

RESTRIZIONE DI BENI Formalita' di riferimento: Iscrizione n.

1250 del 1987

- ANNOTAZIONE del 24/02/1999 - Registro Particolare 571 Registro

Generale 4596 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA

Repertorio 171/88 del 06/11/1998 ANNOTAZIONE A

TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI Formalita' di

riferimento: Trascrizione n. 13370 del 1988

- TRASCRIZIONE del 30/10/2001 - Registro Particolare 18452

Registro Generale 27548 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 23482/3693 del 22/10/2001 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 27/05/2002 - Registro Particolare 11678





Registro Generale 16312 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 24280/4072 del 17/05/2002 ATTO TRA VIVI -

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Documenti successivi

correlati: 1. Annotazione n. 7008 del 18/11/2009 (RISOLUZIONE)

- TRASCRIZIONE del 18/07/2002 - Registro Particolare 16092

Registro Generale 22983 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 24401/4144 del 27/06/2002 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 14/03/2006 - Registro Particolare 5253

Registro Generale 8167 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 29110/6394 del 21/02/2006 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 16/07/2008 - Registro Particolare 5422 Registro

Generale 22515 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO Repertorio

32545/8634 del 08/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2260 del 06/07/2020

(RESTRIZIONE DI BENI)

- ANNOTAZIONE del 22/12/2008 - Registro Particolare 7124

Registro Generale 39613 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio

245 del 19/06/2008 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -

CANCELLAZIONE Formalita' di riferimento: Trascrizione n. 2735

del 2004

- TRASCRIZIONE del 16/03/2009 - Registro Particolare 7605

Registro Generale 10591 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO



Repertorio 33317/9107 del 26/02/2009 ATTO TRA VIVI -

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

- ISCRIZIONE del 03/11/2009 - Registro Particolare 7164 Registro Generale 37856 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA

Repertorio 2212 del 21/10/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2261 del 06/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 3572 del 08/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ANNOTAZIONE del 18/11/2009 - Registro Particolare 7008 Registro Generale 40350 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 32468/8576 del 23/06/2008 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE RISOLUZIONE Formalita' di riferimento:

Trascrizione n. 11678 del 2002

- TRASCRIZIONE del 23/12/2010 - Registro Particolare 21090 Registro Generale 36428 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 35390/10308 del 30/11/2010 ATTO TRA VIVI -

TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

- TRASCRIZIONE del 23/02/2011 - Registro Particolare 3405 Registro Generale 5377 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO

Repertorio 35608/10446 del 29/01/2011 ATTO TRA VIVI -

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE Documenti successivi correlati: Annotazione n. 2070 del 24/07/2024 (INEFFICACIA TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 07/06/2011 - Registro Particolare 10340 Registro Generale 16387 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO



Repertorio 36001/10669 del 03/06/2011 ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 14/10/2015 - Registro Particolare 3664 Registro

Generale 23052 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA

Repertorio 2770/2015 del 04/07/2015 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2262 del 06/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 3573 del 08/10/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 14/12/2017 - Registro Particolare 21259

Registro Generale 31740 Pubblico ufficiale TRIBUNALE

ORDINARIO Repertorio 34/17 del 11/12/2017 ATTO ESECUTIVO

O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4485 del 19/11/2020 (DISSEQUESTRO

PARZIALE DI BENI)

2. Annotazione n. 3950 del 24/11/2023 (DISSEQUETRO PARZIALE)

- TRASCRIZIONE del 13/05/2021 - Registro Particolare 10559

Registro Generale 14516 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

MODENA Repertorio 1520/2021 del 16/04/2021 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

A titolo non esaustivo, si riportano alcuni estratti delle tavole grafiche di



inquadramento della zona su cui insiste l'immobile – si raccomanda

comunque una consultazione completa di tutti gli elaborati e le norme

vigenti del P.U.G., oltre che normative sovraordinate.

Il fabbricato risulta viene censito con scheda n.1945 del 2021 quale edificio

di Valore Storico Culturale Testimoniale – edilizia minore.

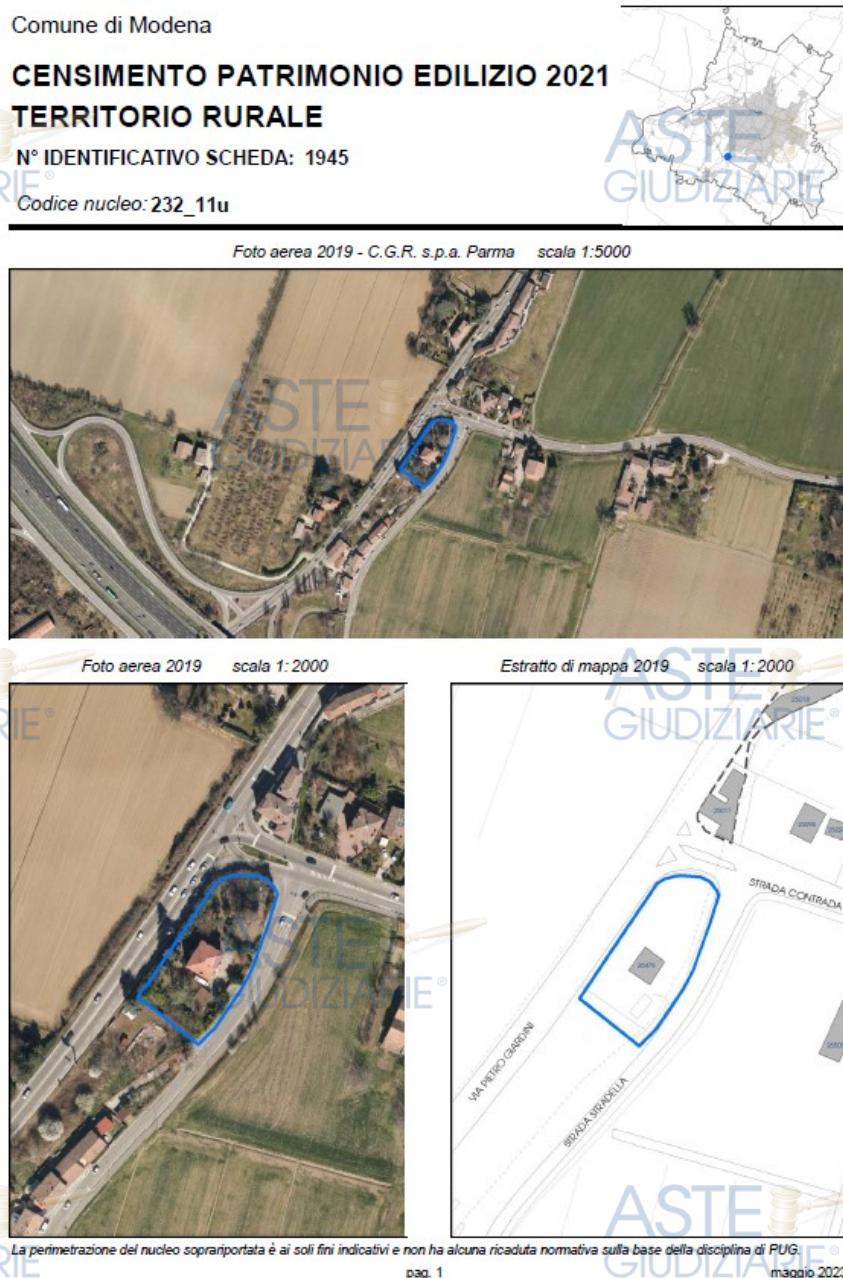




Immagine estratta da Google Earth

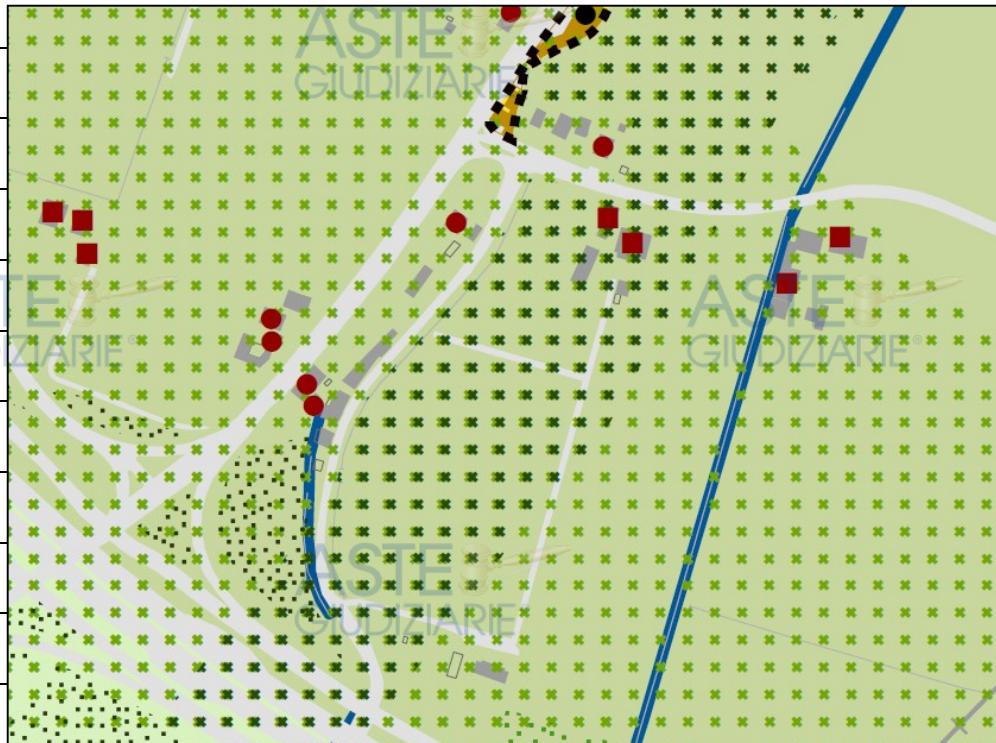


Tavola DU 2.3 - Trasformabilità del Territorio

elementi da potenziare e strutturare



corridoio strutturale



corridoio secondario



aree da forestare



ex cave da ripristinare

insediamenti storici

- ★ edifici di valore storico architettonico
- edifici di valore storico culturale testimoniale
- edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
- ◆ manufatti di valore storico testimoniale



Tavola DU 4.3 – Dotazioni territoriali e Città in Trasformazione



PUG 
PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Gian Carlo Mazzanti

Assessore a Urbanistica, Edilizia, Politiche Abitative, Aree Produttive
Anna Maria Vandelli

Direttore Generale
Valeria Meloncelli

Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del territorio e RUP
Maria Sergio

PUG | Approvazione STI | Bando

ST2.7.8**LA STRATEGIA DI PROSSIMITÀ DEI RIONI
08 - Saliceta San Giuliano/Villaggio Zeta**

Comune di Modena

ST2.7.8 – La Strategia di prossimità dei Rioni

Tavola VT 2.1 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi ai Beni Paesaggistici

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

Territori contermini ai laghi - fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (Dlgs 42/2004, art 142 lett. b) (art. v3.7.1)



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi del RD 1775/1933 (lett.c) (art. v3.7.1)



Fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati (lett.c) (art. v3.7.1)



Riserva Naturale Orientata "Cassa di espansione fiume Secchia" (lett.f) (art. v3.7.1)



Territori coperti da boschi (lett.g) (art. v3.7.1)



Aree escluse da vincolo paesaggistico (art. v3.7.1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

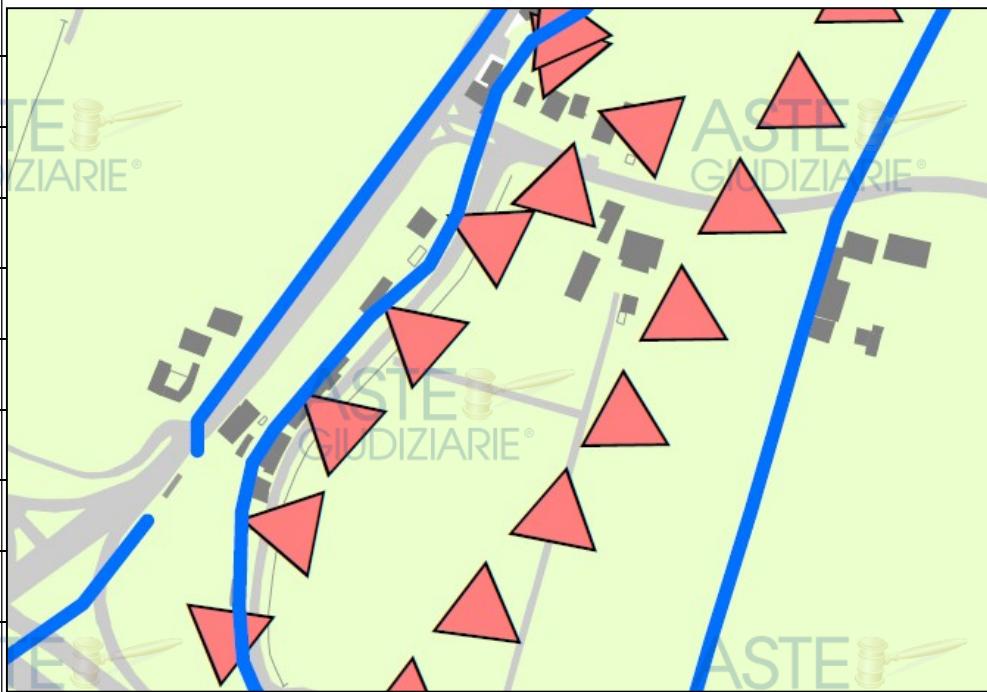


Tavola VT 2.2 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi al Sistema Naturale

SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

- Alberi di pregio (art. v1.5.2)
- Filari alberati di pregio (art. v1.5.2)
- Corsi d'acqua minori (art. v2.4)
- Rete ecologica: varchi (art. v1.3)
- Rete ecologica: corridoi ecologici locali (art. v1.3)
- Rete ecologica: direzioni di collegamento ecologico (art. v1.3)
- Rete ecologica: connettivo ecologico diffuso (art. v1.3)





Tavola VT 2.3 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi alle Acque Superficiali e Sotterranee

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO (art. v2.6.1)

- Zona di tutela assoluta
- Zona di rispetto ristretta
- Zona di rispetto allargata

ACQUE SUPERFICIALI

- Acque pubbliche - Secchia e Panaro (assi) (art. v2.3)
- Acque pubbliche superficiali - Corsi d'acqua minori (assi) (art. v2.3 e v2.4)
- Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. v2.1)

ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE

- Settori di ricarica di tipo A (ricarica diretta della falda) (art. v2.5.2)
- Settori di ricarica di tipo B (ricarica indiretta della falda) (art. v2.5.2)
- Settori di ricarica di tipo D (fasce adiacenti agli alvei fluviali) (art. v2.5.2)
- Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - E (art. v2.5.3)
- Zone di riserva (PTCP) (art. v2.5.4)



Tavola VT 2.4 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi al Rischio Idraulico

SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI

Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni) (art. v5.5)

- classe 1 ($0.00 < \text{carico} \leq 0.50$)
- classe 2 ($0.50 < \text{carico} \leq 0.80$)
- classe 3 ($0.80 < \text{carico} \leq 1.00$)
- classe 4 ($1.00 < \text{carico} \leq 1.25$) - bacini critici
- classe 5 ($\text{carico} > 1.25$) - bacini critici

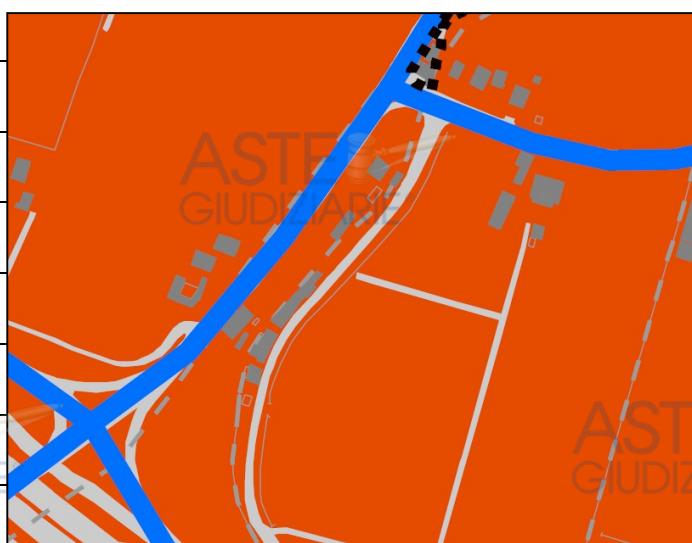


Tavola VT 2.5 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi al Rischio Sismico



MS - MICROZONAZIONE SISMICA (art. v5.1):**Zone di attenzione per instabilità**

-  3050_ZALQ1 - zona di attenzione per liquefazioni tipo 1
-  3080 - cedimenti differenziali
-  3070 - sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

-  classe H di scuotimento atteso al sito: 600 - 700
-  classe H di scuotimento atteso al sito: 700 - 800
-  classe H di scuotimento atteso al sito: 800 - 900

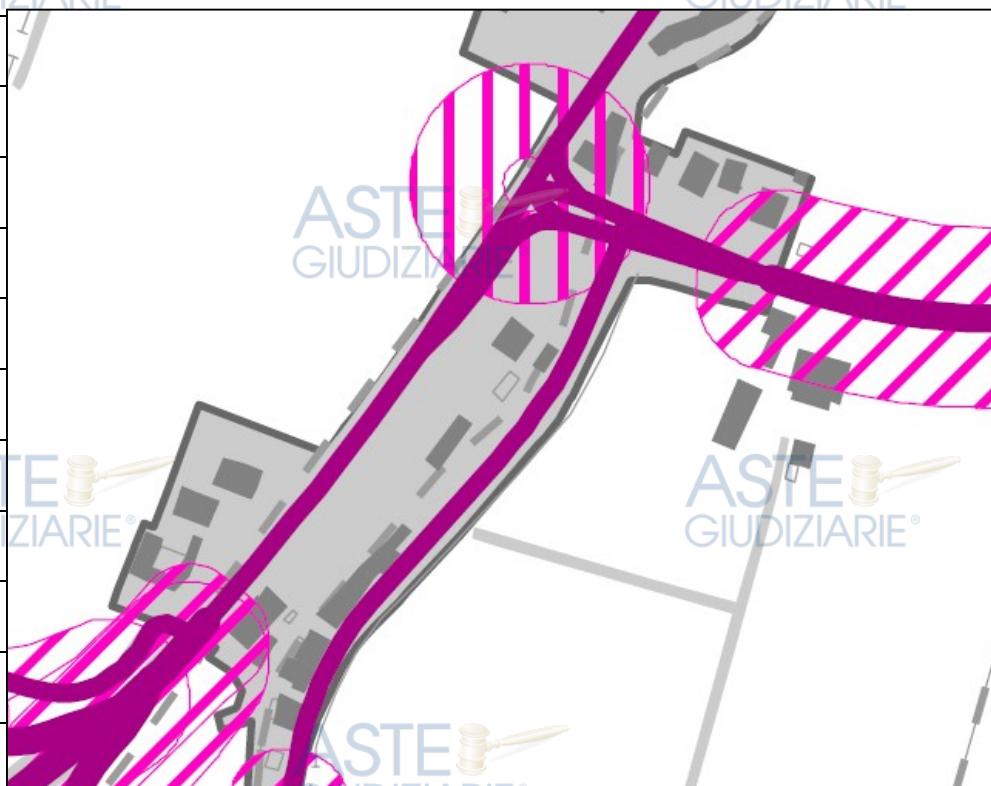


Tavola VT 3.1 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi alle Vie di Comunicazione

STRADE

-  Assi stradali categoria A-B-C-D-Fextraurbana-Fvicinale-Fbis
-  Assi stradali categoria Einterquartiere-Equartiere-Furbana-Ciclopedonale-Carriageway
-  Assi stradali previsioni PUMS a 5 e 10 anni
-  Zona di rispetto alle strade (CDS 285/92)
-  Zona di rispetto alle nuove strade



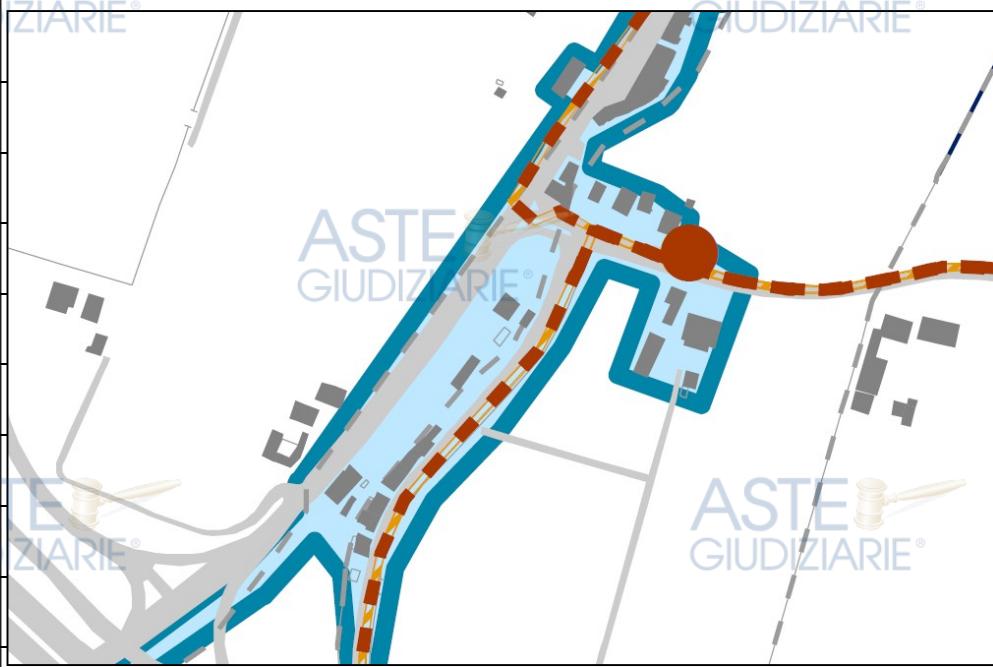


Tavola VT 3.2 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi alle Infrastrutture

tecnologiche Impianti e Cimiteri

LINEE ELETTRICHE

- Assi linee elettriche aeree
- Assi linee elettriche interrate
- Distanze di prima approssimazione
- Cabine elettriche primarie
- Cabine elettriche secondarie

IMPIANTI DI DEPURAZIONE

- Rispetto dagli impianti di depurazione
- Centri abitati serviti da depuratore: agglomerati urbani minori 1999 AE
- Centri abitati serviti da depuratore: agglomerati urbani oltre 2000 AE

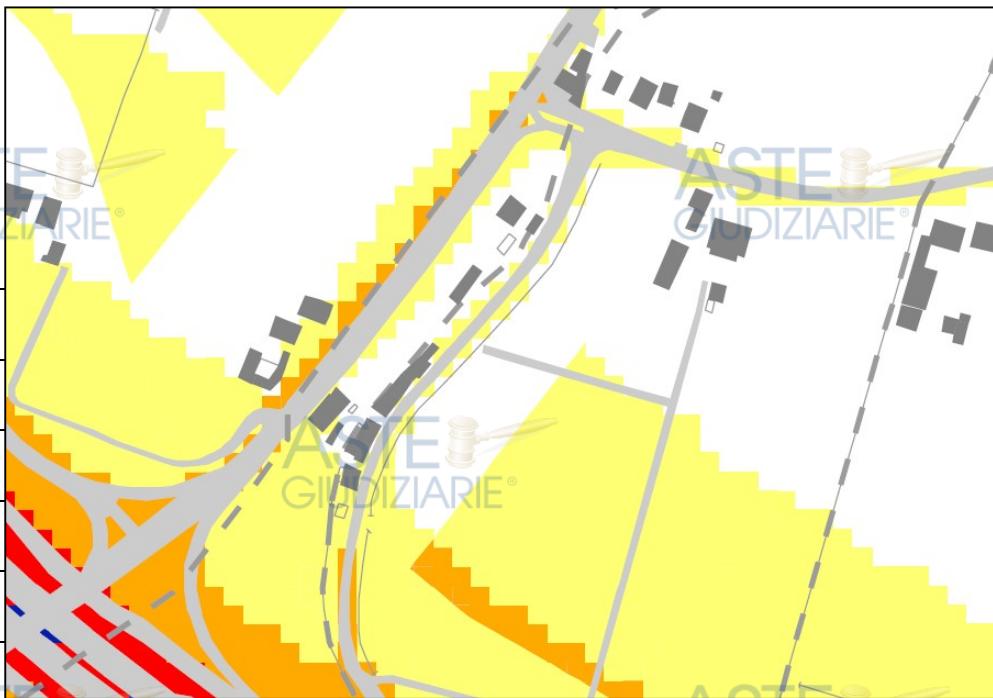


Tavola VT 3.3 – Vincoli Rispetti e Tutele relativi alle Attività Antropiche e

Inquinamenti

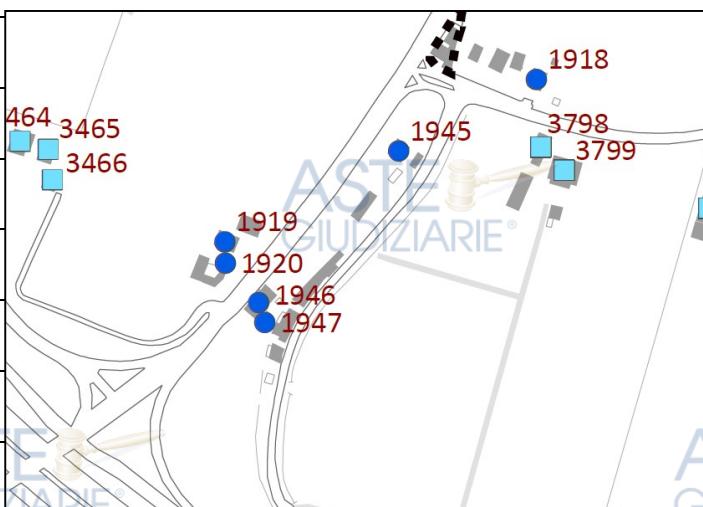


Tavola VT 6.3 – Immobili di valore storico testimoniale



Territorio rurale

- ★ Valore Storico architettonico
 - Valore Storico culturale testimoniale
 - Valore Storico culturale testimoniale - Edilizia minore
- 2018 n° identificativo scheda di censimento

E' stato effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Modena, si riporta l'elenco delle pratiche visionate:

- **Concessione Edilizia** presentata in data 15/09/1981 Pratica n.1130/81 rilasciata in data 13/02/1982 per "Demolizione e ricostruzione di scale, apertura porta, e formazione di servizi e centrale termica". Con Comunicazione prot.1130/81 del 30/10/1982 viene comunicato l'inizio dei lavori in data 15/8/1982.

- **Concessione Edilizia** presentata in data 14/04/1984 Pratica n.759/84 rilasciata in data 26/01/1985 per variante al progetto di ristrutturazione di fabbricato civile. Comunicazione del 13/3/1985 in cui si dichiara la fine lavori in data 01/2/1985. In data 20/9/1985, dopo che il Comune richiede individuazione dei numeri d'interno, la proprietà comunica che si tratta di una unità immobiliare e non due. In data 25/11/85 il Comune richiede adeguamento delle opere al progetto approvato. **Autorizzazione di Abitabilità non rilasciata** in attesa di regolarizzazione delle opere al progetto approvato come indicato nella comunicazione del 25/11/1985;

- **Concessione Edilizia** presentata in data 05/04/1986 Pratica n.3167/86 rilasciata in data 14/03/1987 per variante alla Concessione Edilizia n. 1130/81 per modifiche interne ed esterne a fabbricato residenziale.



Comunicazione del 30/7/1988 che in data 25/07/1987 sono iniziati i lavori.

Comunicazione del 30/07/1988 di ultimazione dei lavori in data 21/11/1987.

Il Comune richiede in data 03/08/1988 la presentazione della documentazione, richiesta a fine lavori, per la determinazione del costo di costruzione definitivo (non reperita tra i documenti, probabilmente mai consegnata).

- **D.I.A.** n.1990/2002 del 05/07/2002 per “*Sistemazione interna di appartamento al piano terzo, adeguamento impianti e rifacimento manto di copertura*”;

D.I.A. n.572/2011 del 16/03/2011 per “*Restauro e Risanamento dei piani terzo e sottotetto di un edificio residenziale soggetto a vincolo di ricomposizione tipologica*”; Comunicazione prot.69608 del 06/06/2011 di fine lavori avvenuta in data 12/06/2011. Nella Tavola “*Planimetrie dei diversi piani dell’immobile NON oggetto dell’intervento*” viene rappresentato il vano al piano seminterrato con destinazione dispensa.

A sopralluogo si rilevano alcune difformità tali da richiedere la presentazione di titolo abilitativo in sanatoria (ad esempio: apertura/chiusura porte, modifica finestrino, pensilina esterna) o per le quali sarà necessaria la messa in pristino, verifica ed adeguamento degli impianti, al termine dei quali ottenere poi Certificato di conformità edilizia ed agibilità – tale attività riguarda tutto il fabbricato, unitariamente. Gli oneri per la sistemazione di tali difformità comprensive di sanzioni e spese tecniche vengono stimate in in 5.000,00 €, per la sola quota sub.2.

Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono comunque essere ascritte a quanto contenuto all’interno della L.R.12/2017,



all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

Art. 37 Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 1.

Al comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono

soppresse le seguenti parole "o dimensione". 2. Dopo il comma 1

dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunti i

seguenti: "I bis. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità

geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di

impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite

durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che

non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui

all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, non

comportino il superamento del limite di cui al comma 1 e non pregiudichino

l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via

esemplificativa e non esaustiva: a) il minore dimensionamento dell'edificio;

b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; c) le

irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione

delle aperture interne; d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella

nozione di manutenzione ordinaria; e) gli errori progettuali corretti in

cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. 1

ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di

tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive

le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato,

che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito

di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o

che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È



fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-

nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste. 1

quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel

corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie,

sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove

istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi

elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di

coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a),

della legge regionale n. 15 del 2013."

Preme sottolineare che la normativa relativa alle cosiddette "Tolleranze

costruttive" è stata interessata da ulteriore disciplina del "Decreto

Salva-casa", oltre alle "Linee di indirizzo e criteri interpretativi

sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con

modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" ed i

pareri espressi dalla Regione Emilia Romagna (ad es. parere

prot.136850 del 13/02/2024). La loro applicabilità pertanto risulta

vincolata a quanto espresso nei documenti citati, di non facile

interpretazione.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare

un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei

luoghi. Si precisa inoltre che la verifica ha riguardato la verifica dello

stato dei luoghi rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati

ai titoli edilizi e dunque non è stato verificato il rispetto delle normative

vigenti al momento del rilascio dei titoli.

In particolare:



- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
 - il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);
 - non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti nè tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
 - non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitu' di qualsiasi natura;
 - non sono state verificate le rendite catastali;
 - non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
 - non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
 - non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);
 - non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
 - verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas, telefonia;
 - quant'altro non specificato;
- L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.



* * *

12. SPESE CONDOMINIALI

Non rilevata la presenza di condominio.

* * *

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo risulta vuoto nelle disponibilità dell'istituto di vendite giudiziarie a seguito di accesso alla presenza delle forze dell'ordine, effettuato in data 17/02/2025.

In riferimento al contratto di locazione ultranovennale del 29/01/2011

rep.n.35608/10446 notaio Sguera Ruggiero, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Modena in data 23/02/2011 al n.3405 reg.part., aente durata dal 24/01/2011 e termine il 23/01/2091, a seguito di richiesta da parte dello

scrivente in data 11/2/25 circa l'esistenza di contratti di locazione in essere,

in data 25/2/25 si riceveva risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate che

comunicava "Non risultano a questo Ufficio contratti in essere in cui soggetti

compaiono in qualità di locatori o comodatari per l'immobile indicato. (in

allegato comunicazione dell'Agenzia delle Entrate).

Da ispezione ipotecaria effettuata in data 15/03/25 si riporta Annotazione

reg. gen.22490 reg. partic.2070 del 24/07/2024 di inefficacia totale del
contratto di locazione (in allegato annotazione).

Tuttavia nel caso si dovesse valutare l'adeguatezza e congruità dei canoni

pattuiti per la locazione - pari a 4.000 €/annui per tutto il compendio
compreso sub.1, sub.2 e terreni circostanti - tale importo complessivo risulta

inferiore ad un canone di mercato attualizzato al periodo della stipula che il

sottoscritto ritiene essere pari ad almeno 8.000,00 €/annui.



* * *

14. DESCRIZIONE DEL BENE

Porzione di fabbricato composta da locale a destinazione soggiorno al piano terra (rialzato) – comunicante con altra proprietà facendo parte dello stesso alloggio - oltre locali a destinazione cucina, dispensa e cantina al piano seminterrato (h piano seminterrato variabile 240/210 cm). Le consistenze si trovavano in stato manutentivo scadente.

Dall'analisi della documentazione urbanistica e dallo stato dei luoghi rilevato, oltre che dalle caratteristiche del fabbricato stesso, si puo' ritenere che le consistenze oggetto di stima siano prive di autonomia funzionale, per tanto di scarsa appetibilità se non collegate all'unità sub.1. Permangono inoltre le considerazioni relative all'interclusione delle consistenze rispetto all'accesso esterno verso la strada.

Non pare possibile ad esempio collegare i due piani ne' con scala interna (presenti solai a volta) ne' con scala esterna. Tali modifiche oltre a necessitare dell'assenso del confinante sub.1, richiederebbero la presentazione di un progetto unitario con lo stesso sub.1 per la chiusura del soggiorno dal pranzo al piano primo e l'inserimento di eventuale scala su parte comune. Tale richiesta sarebbe sottoposta al Parere alla Commissione Qualità Architettonica del Comune di Modena, con esito - a parere dello scrivente - al quanto incerto trattandosi di fabbricato classificato di Valore Storico Testimoniale, seppur di edilizia minore.

* * *

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, puramente a titolo indicativo,



è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
cucina/cantina/dispensa	48,97	0,5	24,49
soggiorno	24,68	1	24,68
Totale			49,17

Arrotondata a 49 mq circa.

* * *

16. STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più

probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico**

comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine

di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato

in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente

la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con

analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona

(comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia

delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2024

(ville/villini conservativo normale 1200-1700 €/mq.), tenuto conto in

particolare di quanto indicato ai paragrafi 6, 7, 14 e del valore indicativo di

aggiudicazione del lotto adiacente sub.1, per 571 €/mq circa, nel 2019.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene **28.000,00 €**

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una

riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

$28.000,00 \text{ €} * 5\% = 1.400,00 \text{ €}$

Riepilogo:

Valore iniziale intero bene 28.000,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi -1.400,00 €

Detrazione per costi di sanatoria/agibilità 5.000,00 €

21.600,00 €

Valore finale del lotto di vendita **arrotondato a 22.000,00 €**

(diconsi euro ventidue mila/00)

Al valore finale del lotto di vendita come sopra stimato corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari a euro 449 circa.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il

sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 15 Marzo 2025

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Davide Gelati



Allegati:

1. documentazione fotografica
2. estratto di mappa, planimetrie catastali e visure catastali storiche
3. accesso atti
4. rilievo di massima
5. ispezioni ipotecarie
6. risposta Agenzia delle Entrate

