

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giulia Lucchi

\*\*\*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 185/2023

Allegato A

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza tenuta in data 08 aprile 2024 nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio che in data 12 aprile 2024 inviava il giuramento accettando così l'incarico.

In data 14 agosto 2024 lo scrivente presenta istanza di proroga stante problematiche nel reperimento della documentazione legittimante presso il Comune di San Possidonio, istanza concessa.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., è depositata la relazione ventennale a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano da cui si evince la cronistoria dei passaggi del ventennio (iscrizioni e trascrizioni) in riferimento ai compendi immobiliari oggetto dell'esecuzione.

**PROVENIENZA DEI BENI**

Le unità immobiliari risultano di proprietà per l'intero dell'Esecutato  
Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 11/09/2023 come da certificazione notarile.

**DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI**  
**LOTTO A**

- Catasto fabbricati Comune di San Possidonio (MO) – Foglio **13**

**Particella 325, Subalterno 2, Via Moro n.11, piano terra, primo ,secondo,**



Cat. D/8, Rendita €. 4.854,69

- Catasto fabbricati Comune di San Possidonio (MO) – Foglio 13

**Particella 325, Subalterno 6**, Via Moro, piano terra, primo, secondo, Cat.

D/8, Rendita €. 25.306,39

- Catasto fabbricati Comune di San Possidonio (MO) – Foglio 13

**Particella 325, Subalterno 4**, B.N.C. scala di emergenza ad uso esclusivo

del subalterno 6, piano terra, primo;

- Catasto fabbricati Comune di San Possidonio (MO) – Foglio 13

**Particella 325, Subalterno 5**, B.N.C. centrale termica di uso esclusivo del

subalterno 6, piano terra;

- Catasto fabbricati Comune di San Possidonio (MO) – Foglio 13

**Particella 325, Subalterno 7**, B.N.C. pianerottoli di scala d'emergenza ad

uso esclusivo del subalterno 6, piano primo,secondo.

Giuste le risultanze catastali.

Capannone a destinazione commerciale a struttura mista cemento armato e muratura, con coperture piana. Negozio di cui al Foglio 13, particella 325,

Subalterno 2 costituito da locale negozio ed accessori al piano terra, locali

adibiti ad ufficio al piano primo e magazzini al piano secondo, con pavi-

mento in ceramica e portoni in metallo. Rivestimento ceramico nei locali ba-

gno e antibagno. Strutture in mediocri condizioni di manutenzione, impianto

elettrico privo di certificazioni ed impianto di riscaldamento a gas autonomo

anch'esso privo di certificazioni. Locali occupati da prodotti di vendita e mo-

bilio. I locali posti al piano primo e secondo hanno accesso da vano scala da

piano terra privo di corrimano. Ampio locale d'ingresso, disimpegno, tre lo-

cali e bagno. Pavimentazione e rivestimenti in ceramica ed impianti non a

norma di legge. Locali a destinazione urbanistica di sala di rappresentanza, magazzini, bagno ed ufficio ma oggi utilizzati dall'Esecutato come abitazione. Si rilevano modifiche interne incomplete in riferimento all'ingresso al locale principale ed al locale disimpegno, nonché la realizzazione di partizione in faccia vista a realizzare angolo cucina completo di mobilio. Si segnala l'evidenza di fenomeni diffusi di condensa e muffe su tutte le partizioni verticali. Locali al secondo piano a destinazione soffitta con pavimentazione in cemento, pareti e solaio di copertura in laterizio non intonacati. Si rileva modifica dell'ingresso dal vano scala. Modifiche tutte che richiederanno la messa in pristino per riportare il tutto alla regolarità urbanistica. Negozio di cui al Foglio 13, particella 325 subalterno 6 costituito da hall ingresso, superficie a negozio ed accessori al piano terra, superfici a negozio e magazzino con locali accessori al piano primo e locali magazzino ed accessori al piano secondo, con pavimento in ceramica, scale in marmo, infissi in metallo con vetrocamera, ascensori e scale mobili in disuso. Locali occupati da prodotti di vendita e mobilio. Si rilevano diffuse cavillature e fessurazioni su partizioni non portanti a seguito di eventi sismici per cui i locali sono stati oggetto di interventi strutturali. Strutture in buone condizioni di manutenzione con impianto elettrico ed idraulico. Impianto di riscaldamento con caldaia in centrale termica, parte con impianto di distribuzione a pavimento e parte con canalizzazioni ad aria. Si segnala, per quanto occorrer possa, che il fabbricato commerciale ed in particolar modo l'unità funzionale con la specifica destinazione a "Supermercato affiliato Pam" è costituita da due mappali differenti e due diverse proprietà come si evince con chiarezza anche dalle planimetrie catastali. L'unità immobiliare meglio identificata al Foglio 13,



particella 320 subalterno 7, piani terra, primo e secondo, categoria D/8, è intestata catastalmente ad altra proprietà e l'unità immobiliare meglio identificata al Foglio 13, particella 325 subalterno 6, piani terra, primo e secondo, categoria D/8 è intestata catastalmente all'Esecutato.

Si rileva in copertura un impianto fotovoltaico con potenza di picco di 49,98 Kwp che insiste su entrambi i mappali n.320 e 325, con proprietà dichiarata nella documentazione autorizzativa di altra proprietà già risultante, a seguito di accertamenti, di distinta procedura di liquidazione giudiziale.

Per quanto concerne la porzione di area cortiliva meglio distinta al N.C.E.U. del Comune di San Possidonio al Foglio 13, Particella 325 Subalterno 3, non oggetto di pignoramento, si precisa che trattasi di bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari oggetto del pignoramento come descritto nell'elaborato planimetrico in atti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Modena allegato all'elaborato peritale e giuste le risultanze della certificazione notarile.

Area cortiliva da cui si accede alle unità immobiliari oggetto del pignoramento. Detta area si sviluppa su tre lati della porzione di fabbricato oggetto dell'esecuzione, fabbricato nel suo complesso composto anche da residue ragioni di altra società dell'Esecutato, meglio distinte al N.C.E.U. al Foglio 13, Particella 320 Subalterni 6-7-8 con residua ed adiacente area cortiliva di cui al Foglio 13, Particella 320 Subalterno 5, corte di uso esclusivo del subalterno di cui al Foglio 13, Particella 320, Subalterno 7.

Negli elaborati legittimanti estratti dagli archivi comunali, in entrambe le porzioni di aree cortilive sono identificati parte degli standard urbanistici propedeutici alla destinazione d'uso specifica delle unità immobiliari oggi costituenti l'unità funzionale "Supermercato affiliato Pan", con particolare



riferimento agli accessi ed alle zone di parcheggio. Lo scrivente ritiene pertanto dal punto di vista tecnico la porzione di area cortiliva meglio distinta al N.C.E.U. del Comune di San Possidonio al Foglio 13, Particella 325 Subalterno 3 inscindibile ai beni oggetto di pignoramento.

#### CONFORMITA' DEI BENI

Lunga e laboriosa è stata l'attività di verifica della documentazione legittimante. Durante l'accesso agli atti ed in particolar modo durante la verifica della documentazione cartacea archiviata per macro cartelle e non per singoli protocolli, è stata impedita la riproduzione fotografica dei numerosi atti a repertorio ma solo la visione e successiva selezione cartacea di estratti da richiedere e da ricevere successivamente stante asserito regolamento interno. Peraltro solo parte della documentazione selezionata è stata poi inviata risultando anche mancante in archivio svariata documentazione citata in atti a repertorio. Evidenza di documentazione manipolata più volte presumibilmente per le procedure di controllo di cui si dirà successivamente.

Nulla è stato recuperato in archivio in riferimento alla concessione di costruzione del primo fabbricato poi oggetto della Concessione Edilizia n.15/95 del 29/04/95 per ampliamento ed oggetto di successiva variante in corso d'opera di cui al prot.79/96 modificata il 26 novembre 1996 che identifica nella determinazione degli standard urbanistici anche la consistenza del fabbricato preesistente. In data 26 gennaio 1998 prende l'avvio una procedura di revisione delle pratiche di concessione che dopo un complesso, articolato e caotico susseguirsi di documentazione, termina con accordo procedimentale ex art. 11 L.241/90 per la conclusione della vertenza con gli Organi Comunali con pratica edilizia n.1/98 che interessa l'intero fabbricato di cui al mappale 325 e

320 ed il mappale 324. Con obblighi ed impegni assunti dall'Esecutato e da altra proprietà. Il tutto a giungere all'emissione di certificato di agibilità parziale con domanda di cui al prot.1618 del 05/03/98 emesso il 26 marzo 1998 per le unità immobiliari di cui al Foglio 13, Mappali 320,324,325, per la costruzione di parcheggi al servizio delle attività esterni all'immobile nei terreni di cui al Foglio 13 mappali 196 e 314, parziale perché non autorizzante l'utilizzo degli ascensori oggetto di separato procedimento autorizzativo. Successiva pratica D.I.A. di cui al prot. 61/08 in data 09 settembre 2008 per l'installazione in copertura di impianto fotovoltaico, a seguire Comunicazione di lavori edilizi di ripristino in conseguenza degli eventi sismici del 2012 con prot.2244/12 del 23 giugno 2012 ed Istanza pratica Suap di cui al prot. 1060/2020 presentata il 14 maggio 2020 per opere di completamento per intervento di miglioramento sismico.

Stante le risultanze dell'accesso, pur con l'evidenza di svariata documentazione storica non recuperata durante l'accesso agli atti, è parere dello scrivente che la consistenza odierna possa ritenersi sostanzialmente conforme ai procedimenti abilitativi anche per quanto concerne l'unità immobiliare di cui al Foglio 13, particella 325 subalterno 2, nonostante sia stata evidentemente smarrita la documentazione progettuale essendo identificata graficamente e per riferimenti catastali nei protocolli citati, nonché evidenziata nel conteggio degli standard urbanistici, in sostanziale conformità all'elaborato grafico catastale del 1994. Così' da ritenere la consistenza odierna nel suo complesso conforme ad eccezione di difformità grafiche 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 che non costituiscono irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi e delle necessarie opere di messa in pristino dei locali di cui al Foglio 13, particella 325, subalterno 2.

Incombenza di colui che acquisirà il bene, oltre alle predette opere di messa in pristino, sarà poi la presentazione di Procedimento Unico Suap per la realizzazione delle partizioni dividenti le due proprietà dell'unità funzionale commerciale costituita oggi dalle unità meglio distinte al Foglio 13, Particella 325 Subalterno 6 e Foglio 13, Particella 320 Subalterno 7 oltre alla separazione degli impianti, così da costituire due unità funzionali autonome.

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali:

- Zone Negozio mq. 2.085,14 x coeff.corr. 1.00 = 2.085,14 mq.

- Zone Uffici mq. 118,05 x coeff.corr. 1.00 = 118.05 mq.

- Zone Magazzino mq. 1538,35 x coeff.corr. 0.50 = 769,17 mq.

- Accessori mq. 704,81 x coeff.corr. 0.30 = 211,44 mq.

Totale superficie commerciale complessiva edificio 3.183,80 mq.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle condizioni di manutenzione e vetustà, delle procedure necessarie a carico di colui che acquisirà il bene per costituire due unità funzionali autonome in luogo dell'attuale unità funzionale "Supermercato affiliato Pam" tra cui la divisione degli impianti elettrici, idraulici e termici oggi comuni con il

mappale 320 di altra proprietà, opportunamente valutata anche la considera-

zione non secondaria che ogni e qualsiasi attività insediante dovrà presumi-

bilmente suo malgrado ridurre sensibilmente la superficie di vendita rispetto

a quella attuale non potendo più garantire gli standard urbanistici che per lo

stato concessionato erano stati in parte recuperati su aree adiacenti di altre

proprietà. Ogni ed eventuale diversa ipotesi potenzialmente raggiungibile, ad

esempio, con un Accordo di Programma con il Comune di San Possidonio fi-

nalizzato a deroghe dagli standard urbanistici, non possono essere oggetto di

una stima odierna per le caratteristiche di aleatorietà. Stante quanto sopra il

valore del bene, stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'in-

tero, si quantifica in complessivi €. 1.700.000,00 (unmilionesettecento-

mila,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pa-

ri al 10% diconsi €. 1.530.000,00 (unmilione cinquecentotrentamila/00).

Modena, li 20 giugno 2025

Geom.Paolo Beltrami