

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - INTEGRAZIONE**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023  
contro

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa G. Lucchi

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023  
contro

promossa da  
e per essa quale mandataria

, l'Ill.mo Signor  
Giudice Dr. U. Ausiello nominava, con Proprio  
provvedimento in data 22/05/2024 in qualità di  
esperto per la individuazione, descrizione e  
valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto  
Ing. Gianni Torlai.

Successivamente l'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa G.  
Lucchi concedeva allo scrivente termine al 24/5/2025  
per integrare la propria relazione come da  
segnalazione del notaio pre-delegato.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti  
tutti del caso, lo scrivente si poneva in grado di  
esporre quanto segue:

**CONFINI**

Il garage sub 39 confina con:

- a nord corsia comune
- ad est con sub 38
- a sud con sub 31
- ad ovest con sub 40.



Il garage sub 40 confina con:

- a nord corsia comune
- ad est con sub 39
- a sud con sub 30
- ad ovest con sub 41.

**GRAVAMI**

Dall'esame della relazione notarile in atti, i beni risultano di proprietà della società esecutata

cui pervennero per atto Dr.

del 27/4/2012 rep. n. 83015/14481 tr. a

Modena il 23/5/2012 ai nn. 12217/8847.

Circa le precisazioni contenute nel suddetto atto di provenienza relative a parti comuni-servitù e convenzioni lo scrivente precisa che la convenzione con il Comune di Modena relativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Zona Corassori" stipulata dalla società "Agoracinque scarl" con scrittura privata reg.ta a Modena il 17/10/1991 al n. 8946 atti privati, poi integrata con altra scrittura privata reg.ta a Modena 22/12/1992 al n. 11830 atti privati e modificata con deliberazione Giunta Comunale n. 898 del 22/4/1993 risulta assolta dalla società costruttrice.

Il bene in esame fa parte del fabbricato indicato comelotto I1-I2; si precisa che sono parti comuni del fabbricato i beni indicati catastalmente con i subalterni seguenti:

fg 155, mappale 141 sub 1;

fg 155, mappale 141 sub 2;

fg 155, mappale 141 sub 3;



fg 155, mappale 141 sub 4;

fg 155, mappale 141 sub 61;

fg 155, mappale 141 sub 62;

sono inoltre parti comuni dei fabbricati edificati sui lotti I1-I2-I3- L1-L2-L3-M del comparto Zona Corassori beni indicati catastalmente con i subalterni seguenti:

fg 155, mappale 149 sub 1;

fg 155, mappale 141 sub 93;

fg 155, mappale 143;

fg 155, mappale 145.

Esistono le seguenti servitù:

° sulle corsie indicate al fg 155, mappale 141 sub 1 e fg 155, mappale 141 sub 2: servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore delle autorimesse e dei depositi facenti parte del fabbricato indicato come lotto I3;

° servitù di pubblico passaggio sugli spazi condominiali, sui porticati al piano terra con funzione di collegamento con gli attigui parcheggi ed aree a verde pubblico facenti parte dei fabbricati edificati sui lotti I1-I2-I3- L1-L2-L3-M.

° sulle aree tutte interessate ed a favore degli Enti istituzionalmente operanti nei servizi, gravano servitù permanenti di esecuzione e mantenimento delle opere di urbanizzazione primaria di pubblico interesse previste dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del Comparto.

Residuano i seguenti gravami, con obbligo di trascriverli nei successivi rogiti di vendita:



°obbligo perenne di accollarsi a proprio esclusivo carico le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, per la pulizia, la spazzatura, lo sgombero neve, lo smaltimento delle acque piovane, il mantenimento in condizioni di decoro, efficienza e funzionalità, la sorveglianza e la illuminazione notturna, la cura e la tutela dei manufatti ivi insistenti, pavimentazioni, filette, cordonate, tombini, arredi e quant'altro;

°obbligo di rimozione di qualsiasi impedimento od ostruzione anche provocato da terzi, e di ripristino nello stato quo ante;

° obbligo di provvedere da parte degli acquirenti a proprie spese, secondo una ripartizione proporzionale alle quote di comproprietà alla manutenzione e cura delle parti comuni e condominiali, verde ed interrati compresi;

° obbligo da parte degli acquirenti di mettere a disposizione della META S.p.A. (ora Hera Spa) un locale per l'allestimento di cabine di trasformazione elettrica, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente superi la previsione originaria di progetto;

° divieto per gli acquirenti di successivo frazionamento di parti condominiali o comuni, anche in caso di alienazione, che potrà avvenire unicamente in comproprietà indivisa, secondo quote



proporzionali alle superfici utili alienate e con vincolo di destinazione d'uso del planivolumetrico

approvato;

° divieto per gli acquirenti di stralciare parte di dette aree con recinzioni o barriere, potendo sussistere esclusivamente le recinzioni che delimitano le aree di pertinenza dei singoli

edifici, come eventualmente risultanti dal planivolumetrico approvato e dalle concessioni edilizie rilasciate;

° divieto per gli acquirenti di compiere azioni tendenti ad interrompere o impedire il godimento da parte degli aventi diritto, delle servitù attive e passive gravanti sull'immobile ed in particolare di

ostruire o compiere atti impeditivi dell'uso e del passaggio pubblico cui i lotti sono asserviti;

° divieto per gli acquirenti, di eseguire, sugli immobili, interventi esterni anche di carattere manutentivo, che ne alterino il decoro e l'immagine ed il carattere, senza preventiva autorizzazione della originaria società venditrice;

° divieto, per gli acquirenti, di occupare abusivamente spazi pubblici o pavimenti o a verde, contigui o disgiunti delle rispettive proprietà, di manomissioni ed attività abusive.





Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a



disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 24 maggio 2025



Dott. Ing. Gianni Torlai



ALLEGATI: atto di provenienza con allegati



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

