

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Giulia Lucchi

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 358/2020

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nell'udienza tenuta in data 15 aprile

2022 nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena,

Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio che in data 28 aprile 2022

inviava il giuramento accettando così l'incarico.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma

c.p.c. si precisa che il creditore ha optato per il deposito dei Certificati della

Conservatoria sulle iscrizioni e trascrizioni in riferimento ai seguenti soggetti

e per i seguenti periodi temporali:

Si conferma che il creditore ha depositato l'estratto catastale storico ed il certificato di stato civile dell'esecutato.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di pignoramento e della presente stima, di proprietà del Sig \_\_\_\_\_ a ragione di ½, risultano così identificati presso l'U.T.E.

di Modena:

Catasto fabbricati Comune di Sassuolo - Foglio 49



**Particella 71** Subalterno 3, graffato con Particella **73** Subalterno 3, graffato

con Particella **77** Subalterno 3, graffato con particella **78** Subalterno 3, Via Della Rovina n.52, Piano T-1-2- Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 5, Rendita €. 322,79;

**Particella 78** Subalterno 4, Via Della Rovina n.52, Piano T, Categoria C/2, Classe 12, Consistenza 37 mq., Rendita €. 126,12;

**Particella 211** Subalterno 1, Via Della Rovina snc, Piano T, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 30 mq., Rendita €. 88,31;

**Particella 211** Subalterno 2, Via Della Rovina snc, Piano S1, Categoria C/2, Classe 8, Consistenza 26 mq., Rendita €. 47,00;

Catasto terreni Comune di Sassuolo - **Foglio 49**

**Particella 54**, Seminativo arborato, Classe 3, Superficie 4.918 mq, Reddito Domenicale €. 24,13, Reddito Agrario €. 27,94;

Catasto terreni Comune di Sassuolo - **Foglio 50**

**Particella 11**, Bosco Ceduo , Classe unica, Superficie 1.655 mq, Reddito Domenicale €. 2,56, Reddito Agrario €. 0,51;

**Particella 12**, Bosco Ceduo , Classe unica, Superficie 2.495 mq, Reddito Domenicale €. 3,87, Reddito Agrario €. 0,77;

**Particella 26**, Seminativo , Classe 4, Superficie 15.535 mq, Reddito Domenicale €. 44,13, Reddito Agrario €. 64,19;

**Particella 41**, Seminativo , Classe 3, Superficie 12.097 mq, Reddito Domenicale €. 59,35, Reddito Agrario €. 68,72;

**Particella 43**, Seminativo , Classe 4, Superficie 12.195 mq, Reddito Domenicale €. 34,64, Reddito Agrario €. 50,39;

Firmato Da: BELTRAMI PAOLO Erresso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cc0e6cbb6b5de0a6c67786d64e3d150



**Particella 84**, Seminativo , Classe 3, Superficie 380 mq, Reddito Domenicale

€. 1,86, Reddito Agrario €. 2,16.

**PROVENIENZA DEI BENI**

Tutti i beni immobili in oggetto sono pervenuti in virtù di atto di cessione di quota immobiliare a ministero del Notaio ██████████ in data 28 dicembre 2011, Repertorio n.119453, Fascicolo n.36742, Registrato a Sassuolo il 17 gennaio 2012 al numero 214 serie IT e trascritto presso l'Agenda del Territorio di Modena in data 18 gennaio 2012, Reg.Gen. n.1816 e Reg.Parti-

**QUOTE DI PROPRIETA'**

Tutti i beni immobili in oggetto risultano in comproprietà tra:

**DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI**

**LOTTO A**

Foglio 49, Particella 71 Subalterno 3, graffiato con Particella 73 Subalterno 3, graffiato con Particella 7 Subalterno 3, graffiato con particella 78 Subalterno 3, Via Della Rovina n.52, Piano T-1-2

Particella 78 Subalterno 4, Via Della Rovina n.52, Piano T  
 Porzione di fabbricato rurale in disponibilità dell'esecutato e della comproprietaria, che ha perso i requisiti di ruralità in data 27 ottobre 2002 e che per tale evidenza è stato inserito al catasto fabbricati in data 16 dicembre 2008

Firmato Da: BEL TRAMI PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cc0e6cbb6b5de0a6c67786d64e3d150



con successiva variazione planimetrica in data 19 dicembre 2011 a seguito di

atto di aggiornamento per tipo mappale di cui al prot. 2008/249646 del 20 novembre 2008. Giuste le risultanze catastali rispetto allo stato attuale rilevato.

Unità composta da: cantina non comunicante con l'abitazione confinante con particella 218 e particella 77 subalterno 4, ingresso e vano scala al piano terra

confinante con particella 218, particella 77 subalterno 4 e particelle 219 e 220; cucina confinante con particella 218, particella 78 subalterno 1 e parti-

cella 220, vano scala confinante con particella 78 subalterno 1, corridoio, due camere e locale bagno al piano primo confinante con particella 78 subalterno

1, soffitta non comunicante al medesimo piano (ma comunicante con la cantina al piano terra) entrambe confinanti con particella 218; due soffitte ed uno

stenditoio al piano secondo confinanti con particella 78 subalterno 1.

Unità immobiliare facente parte di complesso immobiliare in pessimo stato di conservazione con le proprietà attigue costituenti il complesso transennate

per pericolo di crollo. La porzione in oggetto è stata parzialmente ristrutturata per rimanendo bisognosa di manutenzioni e consolidamenti di completa-

mento urgenti da effettuare di concerto con le restanti proprietà attigue. Non

vi sono spese condominiali. Impianto di riscaldamento vetusto a biomassa con impianto di distribuzione a radiatori, funzionante ma sottodimensionato e

non corrispondente alle normative vigenti. Impianti di riscaldamento di acqua calda sanitaria a biomassa anch'esso non idoneo all'utilizzo. Impianto elet-

trico solo parzialmente rinnovato mancante delle necessarie certificazioni di legge. Pavimenti in laterizio e piastrelle di ceramica, infissi in legno vetro

singolo alcuni con zanzariere e persiane, solai in legno e laterizio, scala a

giorno rivestita in legno. La zona notte è stata oggetto di risanamento

rimanendo le restanti zone dell'abitazione e delle pertinenze nelle condizioni

originarie in mediocre stato di conservazione.

Stato attuale conforme alle planimetrie catastali anche per quanto concerne le quote altimetriche espresse.

In riferimento alla Particella 78 Subalterno 4, Via Della Rovina n.52, Piano T

si evidenzia il portone in metallo, l'assenza di impianto di riscaldamento, infissi parte in legno e persiane e parte in metallo, impianto elettrico non a norma, pavimento in ceramica. Unità collegata con porta interna all'appartamento.

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono state iniziate in data antecedente il 01 settembre 1967 per poi essere oggetto di opere interne ed esterne di cui alla Concessione Edilizia n.202/81 rilasciata con protocollo n.6289/81 e successiva abitabilità con protocollo n. 9750/83 rilasciata in data

18 ottobre 1983. Si attende definitivo riscontro del Comune di Sassuolo per la visione di eventuali ulteriori procedimenti abilitativi in atti al momento non reperiti.

Particella 211 Subalterno 1, Via Della Rovina snc, Piano T;

Basculante in lamiera, pavimentazione in cemento e solaio di copertura inclinato in legno e tavolato.

Particella 211 Subalterno 2, Via Della Rovina snc, Piano S1.

Basculante in metallo, pavimentazione in cemento e sovrastante solaio in latero cemento.

Unità immobiliari in disponibilità dell'esecutato e della proprietaria.

Stato attuale conforme alle planimetrie catastali anche per quanto concerne le quote altimetriche espresse. Sono compreso nel compendio le parti comuni

come per legge con particolare riferimento all'area cortiliva comune di cui al

Foglio 49, Particella 66.

Le opere relative alla costruzione del fabbricato sono state iniziate in data an-

tecedente il 01 settembre 1967 per poi essere stato oggetto di lavori di conso-

lidamento comunicati in data 17 giugno 2002 prot. 19367, successiva presen-

tazione di pratica di Denuncia Inizio Attività n.713/02 in data 21 agosto 2002

e successiva archiviazione comunicata in data 11 febbraio 2003. Si attende

definitivo riscontro del Comune di Sassuolo per la visione della documenta-

zione completa e di eventuali ulteriori procedimenti abilitativi in atti al mo-

mento non reperiti in archivio.

Foglio 50, Particella 84, Seminativo di superficie 380 mq di forma irregolare

ed in forte pendenza. Terreno agricolo di ridotta dimensione in disponibilità

dell'esecutato e della comproprietaria, su cui insistono volumi in lamiera e le-

gno che risultando abusivi devono essere demoliti.

Consistenza immobiliare

Appartamento mq. 94,33 c coeff.corr. 1,00 = 94,33 mq.

Cantina 14,15 mq. x coeff.corr.0,20=2,83 mq.

Soffitta 14,46 mq. x coeff.corr 0,15 = 2,17 mq.

Soffitta 47,53 mq. x coeff.corr 0,30 = 14,26 mq.

Stenditoio 44,33 mq. x coeff.corr 0,25 = 11,08 mq.

Deposito attrezzi 37,60 mq. x coeff.corr 0,20 = 7,52 mq.

Deposito attrezzi 43,32 mq. x coeff.corr 0,20 = 8,66 mq.

Autorimessa 40,09 mq. x coeff.corr 0,50 = 20,05 mq

Totale superficie commerciale complessiva fabbricati 160,90 mq.

Terreno agricolo Foglio 50 Mappale 84, superficie 380 mq.



In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento degradata, delle condizioni di manutenzione, della necessità di ristrutturazione in condivisione con la proprietà in aderenza essendovi elementi strutturali critici interagenti tra loro, il valore dei beni di cui al Lotto A, stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero si quantifica in complessivi €. 63.000,00 (sessantatremila,00). Quota in ragione di ½ in proprietà dell'esecutato valutata in complessivi €. 31.500,00 (trentunomilacinquecento/00) comprensivo del terreno agricolo residuale in considerazione delle opere di demolizione da eseguire.

**LOTTO B**

Terreni agricoli in disponibilità dell'esecutato e della comproprietaria. Lo scrivente Consulente invierà il Certificato di Destinazione Urbanistica appena ricevuto dal Comune di Sassuolo. I terreni risultano insediati in ambito agricolo di rilievo paesaggistico e di valore naturale ed ambientale.

Foglio 49, Particella 54, Seminativo arborato, Classe 3, Superficie 4.918 mq,

Latitudine e longitudine del terreno: 44.516949, 10.793115

Foglio 50, Particella 11, Qualità cat. Bosco Ceduo , Superficie 1.655 mq.

Latitudine e longitudine del terreno: 44.518200, 10.797393

Foglio 50, Particella 12, Qualità cat. Bosco Ceduo , Superficie 2.495 mq.

Latitudine e longitudine del terreno: 44.517741, 10.796867

Foglio 50, Particella 26, Qualità cat. Seminativo , Superficie 15.535 mq.

Latitudine e longitudine del terreno: 44.516292, 10.796202

Foglio 50, Particella 41, Qualità cat. Seminativo, Superficie 12.097 mq.

Latitudine e longitudine del terreno: 44.515366, 10.797066

Foglio 50, Particella 43, Qualità cat. Seminativo , Superficie 12.195 mq.

Latitudine e longitudine del terreno: 44.515599, 10.798251

Per complessivi ha. 4,8895.

In considerazione delle caratteristiche dei terreni e la loro collocazione, della zona di insediamento, delle condizioni di manutenzione, dei valori agricoli medi di zona, il valore dei beni di cui al Lotto B stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero, si quantifica in complessivi €.

65.000,00 (sessantacinquemila,00). Quota in ragione di 1/2 in proprietà dell'esecutato valutata in complessivi €. 32.500,00 (trentaduemilacinquento/00).

Modena, lì 18 giugno 2022

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

Firmato Da: BELTRAMI PAOLO Enresso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cc0e6cbb6b5de0a6c67f86d64e3d150

