

TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 316/2022 E.I.

ALLEGATO A

OTTUSIS

LOTTO N. 6 – Appartamento ed autorimessa in Finale Emilia

Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni in esame risultano essere intestati, per la quota di $\frac{1}{2}$, in capo alla [redacted] di [redacted] ed identificati come segue³:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/2	FINALE EMILIA(MO) VIA GREZIEU LA VARENNE n. 4 Piano T	88	77	5	Cat.C/6	6	16 m ²	Euro: 55,36
F	Proprietà per 1/2	FINALE EMILIA(MO) VIA GREZIEU LA VARENNE n. 4 Piano T - 1	88	77	11	Cat.A/2	3	5 vani	Euro: 451,90

Descrizione

I beni in esame sono costituiti da un appartamento con autorimessa e cantina posti all'interno di un maggiore complesso condominiale ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Grezieu La Varenne n. 4, nella prima periferia ad ovest del paese, a poco più di 1 km di distanza dal centro storico ed all'interno di un'area a prevalente destinazione residenziale con presenza anche di attività commerciali e produttive.

In particolare, le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 5) Autorimessa al piano terra.

Sub. 11) Appartamento al piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi; oltre a cantina al piano terra.

Sviluppo superfici commerciali

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Autorimessa	88	77	5	T	18	1,00	18,00
Appartamento	88	77	11	1	81	1,00	84,89
Balconi				1	8	0,33	
Cantina				T	5	0,25	

³ Con la precisazione che la residua quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ risulta essere allibrata in capo al Sig. [redacted]

Confini

L'appartamento confina con vuoto su esterno, altre ragioni di cui al Sub. 12 della Part. 77 del Fg. 88, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 10 della Part. 77 del Fg. 88; salvo se altri.

La cantina confina con esterno, altre ragioni di cui al Sub. 14 della Part. 77 del Fg. 88, corridoio comune ed altre ragioni di cui al Sub. 17 della Part. 77 del Fg. 88; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub. 4 della Part. 77 del Fg. 88, esterno e vano scala comune; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

In base a quanto indicato nella perizia del Geom. [REDACTED] i beni costituenti il lotto in esame sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi.

- **Licenza edilizia n. 9/1966** del 10/02/1966 successivamente rinnovata in data 24/05/1968, con conseguente dichiarazione di **abitabilità Prot. n. 1428** rilasciata in data 10/03/1969.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 900/1991** del 27.09.1991 comprensiva di relativa **abitabilità**, a seguito di domanda Prot. n. 1517/1986, per *modifiche copertura e prospetti in difformità costruzione pensilina ristrutturazione abitazione*.
- **CILA-S n. 25495-25496-25497/2021** e successive integrazioni, per *interventi di manutenzione straordinaria sul Condominio Il Focolare – interventi di efficientamento energetico*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico a seguito dell'accesso agli atti richiesto dal Geom. Braglia. A tal proposito, si precisa che il Geom. [REDACTED] ha consegnato allo scrivente solamente la documentazione tecnica relativa all'ultima CILA-S depositata, tramite la quale non è possibile verificare la conformità urbanistica dei locali.

Su tale aspetto si rimanda pertanto alle considerazioni espresse dal tecnico nel proprio elaborato peritale e che vengono di seguito riportate:

✓ Lotto 6

Nessuna difformità edilizia/urbanistica rispetto all'ultima pratica edilizia presente presso l'archivio Comunale di Finale Emilia;

Nessuna difformità catastale che possa aver variato la consistenza e rendita catastale.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati** dalla Sig.ra [REDACTED] coniuge dell'esecutato deceduto Sig. [REDACTED]. Sul punto, si riporta stralcio della relazione del Custode Giudiziario datata 24.06.2025 e depositata nel fascicolo telematico della procedura: *Al riguardo, e in ottemperanza all'invito rivolto a questo Ufficio dalla S.V. Ill.ma volto ad verificare se l'immobile di cui trattasi fosse adibito a residenza familiare all'epoca del decesso di [REDACTED] per valutare l'eventuale esistenza del diritto di abitazione ex lege riservato al coniuge superstite, si fa presente che dal certificato di residenza storico della sig.ra [REDACTED] e dal certificato di stato civile del debitore esecutato, che si producono, risulta che entrambi, fino all'epoca del decesso del sig. Breveglieri, risiedevano in Finale Emilia, via Finale Santa Bianca n. 15. Nell'immobile sito in Finale Emilia, Via Greziueu La Varenne n. 4, la sig.ra [REDACTED] risulta avere un mero domicilio, come confermato dal funzionario del Comune all'uopo interpellato.*

In ogni caso lo scrivente procederà comunque con l'individuazione di congrua indennità occupazionale relativamente a tale immobile, utilizzando i medesimi criteri valutativi meglio descritti al successivo Cap. 6.9, giungendo alle seguenti determinazioni.

Canone annuo - € 400,00 x 12 mensilità	€.	4.800,00
Di cui quota di ½ in capo al debitore esecutato	€.	2.400,00

STIMA DEI BENI

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	88	77	5	T	18,00	400,00	7.200,00 €
Appartamento e pert.	88	77	11	T-1	84,89	800,00	67.912,00 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							75.112,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi e difetti (-5%)							-3.755,60 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							71.356,40 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà - arrotondamento							71.000,00 €
di cui, quota pignorata di 1/2 in capo al debitore esecutato							35.500,00 €
di cui, quota non pignorata di 1/2 in capo al [REDACTED]							35.500,00 €
