

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. UMBERTO AUSIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE® * * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 52/2024

* * *

R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Piena proprietà di un appartamento al piano quarto composto da ingresso su soggiorno, angolo cottura, due camere, disimpegno, un bagno, un balcone superficie commerciale 71,70 mq; soffitta al piano quinto superficie commerciale 6,05 mq, e una autorimessa a piano interrato di 17,79 mq, in un edificio con destinazione d'uso residenziale con ascensore, di cinque piani fuori terra sito nel Comune di Mirandola (MO) Via Gherardi n.6

CONFINI

L'appartamento al quarto piano confina con vano scala comune, area cortiliva comune, proprietà di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.

La soffitta a piano 5 confina con corridoio comune, proprietà di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.

Il garage a piano S1 confina con corsia comune, terrapieno, proprietà di terzi, salvo altri più precisi e recenti confini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che i

beni immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Mirandola (MO) come segue:

Foglio 90

- particella 297, subalterno 18, Via Gherardi n. 6 , Piano 4°-5° - S₁, categoria A/2, Classe 3, vani 4, Rendita Catastale Euro 444,15;
- particella 297, subalterno 72, Via Gherardi n. 6 , Piano S₁, categoria C/6, Classe 5, di 16 mq, rendita catastale Euro 61,97;

CONSISTENZA COMMERCIALE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mirandola (MO) la superficie commerciale rilevata è:

- appartamento 4° piano: **71,70 mq**
- balcone: **1,74 mq**
- Soffitta 5° piano: **6,05 mq**
- Autorimessa piano S₁: **17,79 mq**

Totale superficie commerciale:

Appartamento con balcone e soffitta : 79,49 mq

Autorimessa : 17,79 mq

PROVENIENZA DEI BENE

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti a

per la quota di 1/2 di piena proprietà e

per la quota di 1/2 di piena proprietà da

“Acea Costruzioni S.p.A” con sede in Mirandola (MO) per atto di compravendita, Notaio Scudiero Angela, in Mirandola (MO) in data 31/01/2006

repertorio n° 3305/1180 trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Modena
il 14/02/2006 ai numeri 4764/3134 di formalità.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Mirandola (MO) ha evidenziato la seguente documentazione:

- Con atto rep. n. 166047/10516 del 11/12/2003 veniva stipulata convenzione per la cessione in proprietà tra il Comune di Mirandola e delle ditta ACEA COSTRUZIONI S.p.A., che acquistava appezzamento di terreno (lotto n.5) posto nell'area assoggettata a PEEP del comparto C2 Via Per Concordia, per la realizzazione di una palazzina a 40 alloggi (art. 1 della convenzione) .

Che tale convenzione è scaduta nel 2023 in quanto sono passati 20 anni e quindi i beni in oggetto sono liberi da vincoli (art 18 della convenzione - norme generali)

- La costruzione di tali alloggi veniva autorizzata con permesso di Costruire prot. N. 17673/718/2003
- Permesso di costruire in variante prot.N. 4814/2004 del 03/04/2004 e successiva denuncia di Inizio Attività. Prot. N 15269 del 06/10/2005.
- Certificato provvisorio di conformità edilizia ed agibilità prot. N. 15969 del 19/10/2005
- Certificato di conformità edilizia e di agibilità prot. N. 1472/2006

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi riscontrando qualche difformità dimensionale di modesta entità , e la presenza in soffitta di un foro di piccole dimensioni nel solaio di copertura, visibile solo dall'interno , quindi senza modificare i

prospetti della copertura.

Tali difformità rientrano nelle tolleranze dell' Art. 19 Bis della Legge Regionale

n. 23/2004 comma 1 bis lettera "e" , si può ritenere che tali opere non sono da sanare in quanto rientrano nel regime delle tolleranze, quindi il bene è in posizione edilizia **regolare** .

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene in esame risulta occupato con regolare contratto di affitto.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato, risulta meritevole di un apprezzamento pari a €

120.000,00 (centoventimila /00 euro)

Con Osservanza

Modena, 13 Maggio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Raffaele Rigagnoli)