G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 154/2023 E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE® *****
ALLEGATO A

LOTTO UNICO – Appartamento e pertinenze in Mirandola (Mo)

Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la piena ed intera proprietà in attesa di atto legale risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata Sig.ra ***** ed identificata come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprieta' quote provvisorie in attesa di atto legale per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Interno 5 Piano 2	135	346	19	Cat.A/2	4	6 vani	Euro: 774,69
F	Proprieta' quote provvisorie in attesa di atto legale per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Piano 7	135	346	73	Cat.C/2	8	7 m2	Euro: 17,71
F	Proprieta' quote provvisorie in attesa di atto legale per 1/1	MIRANDOLA(MO) VIA STATALE SUD n. 17 Piano S1	135	346	118	Cat.C/2	7	11 m2	Euro: 23,86

Confini

I beni pignorati, in un unico corpo e salvo se altri, hanno i seguenti confini.

Appartamento Sub. 19) altre ragioni di cui al Sub. 18, vuoto su via Leopardi, vuoto su via Statale sud, altre ragioni di cui al Sub. 20 e vano scale comune.

Soffitta Sub. 73) altre ragioni di cui ai Sub. 72 e 74 e corridoio comune.

Cantina Sub. 118) corridoio comune ed altre ragioni di cui ai Sub. 119 e 117.

Sintetica descrizione

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, una cantina ed una soffitta posti all'interno di un maggiore fabbricato

denominato Condominio Excelsior, avente prevalente destinazione residenziale e con presenza di attività commerciali al piano terra, il tutto posto alle porte di Mirandola (Mo), via Statale Sud n. 17, in angolo con via Pascoli e via Leopardi.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

Sub. 19) appartamento al piano secondo, interno 5, composto da ingresso, soggiorno, cucinotto, pranzo, corridoio, ripostiglio, due camere, bagno e due balconi.

Sub. 73) soffitta al piano settimo.

Sub. 118) cantina al piano interrato.

Sviluppo delle superfici

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	SC (mq)
Appartamento e pertinenze	135	346	19	133,00
Soffitta	135	346	73	8,00
Cantina	135	346	118	12,00

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, l'ufficio tecnico del comune di Mirandola ha reperito esclusivamente la Pratica **MUDE n. 1148** riguardante gli interventi post-sisma di demolizione e ricostruzione con sagoma fedele, con completamento dei lavori in data 04.08.2022.

Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali** con la precisazione che tra la documentazione messa a disposizione dalla PA è stata rilevata la presenza di segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità solamente per i Sub. da 1 a 53.

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi ed utilizzati.

STIMA DEI BENI

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
Appartamento e pertinenze	135	346	19	159.600,00 €
Soffitta	135	346	73	4.000,00 €
Cantina	135	346	118	6.000,00 €
Valutazione parziale				169.600,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)				-8.480,00 €
Valutazione parziale				161.120,00 €
VALUTAZIONE FINALE				161.000,00 €