



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTA VACCARO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°173/2023



ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO



UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Le proprietà pignorate sono all'interno di un fabbricato residenziale a schiera, posto in Comune di Concordia sulla Secchia Via per Novi n°59, in particolare una unità immobiliare sul lato Nord con accesso indipendente al piano Terra (sub 12): è composto al piano terra da ingresso diretto su pranzo-soggiorno, cucina, bagno, tramite scala interna si accede al piano primo con n°2 camere da letto un disimpegno ed accesso alla terrazza esterna aperta; il piano secondo sottotetto non è direttamente accessibile ma solo tramite botola a soffitto. L'autorimessa (sub 8) ha accesso diretto ed indipendente dal fronte strada e non è collegata al sub 12.

La porzione immobiliare pignorata si presenta adesso in buono stato di conservazione.



CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

Appartamento A/2, posto al piano Terra/primo e secondo, con altra unità immobiliare a schiera sul lato Sud e sugli altri tre lati con l'area cortiliva esclusiva, di cui lato Ovest prospiciente la via per Novi.

AUTORIMESSA al piano Terra con area cortiliva esclusiva sul lato Ovest e



Nord del fabbricato, stessa proprietà sul lato Sud ed Est.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Concordia Sulla Secchia (C951) – Catasto fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 45 Particella 79 **Sub.12**- Via Per Novi n°59 - Piano T/1/2 categoria **A/2**, Classe 02 Vani 5,5- Rendita € 440,28- Sup. catastale totale m²98; totale escluse aree scoperte m²95; con annessa area cortiliva Foglio 45 Particella 77 graffata alla part.79 di m²50; appartamento interessato da diverse variazioni il 08/04/2016 e 23/06/2016; totale intestati n°1:
- Foglio 45 Particella 79 **Sub.8**- Via per Novi n°57 – Piano T categoria **C/6**, Cl.01 Consistenza 15 m²- Rendita € 15,49- Sup. totale m²17 ; autorimessa interessata da variazione 30/06/2004; totale intestati n°1:

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta alla esecuzione a seguito atto di compravendita del 07/10/2004 rep.n°228289/19406 a rogito Notaio Vincenzi Paolo da Carpi, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 05/11/2004 nn.35021/22919 .

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile risulta non essere occupato dalla proprietà.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967; a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie:

- SCIA in sanatoria pratica n°234/2014 prot.8170-14/90-15 presentata

in data 16/07/2014 (prot.8170) e rilasciato provvedimento in sanatoria in data 08/01/2015.

- M.U.D.E. (Modello Unico Digitale per l'Edilizia) n°0803601000000225052014 depositato in data 17/11/2014 e successive varianti ed integrazioni.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati allegati alla pratica MUDE (tav.n°2 "Stato di fatto") della porzione di fabbricato in oggetto e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta limitate difformità non strutturali, in particolare si rileva:

-Piano terra, nel vano autorimessa non è rappresentato il vano sottoscala; nel vano cucina è stata modificato l'accesso al vano scala con gradino circolare che include l'accesso alla portafinestra sul retro e si riscontra una modifica dimensionale alla finestra del bagno;

-Piano primo: non è rappresentata la "terrazza" ed il relativo muretto lungo il suo perimetro, muretto alto cm.55 sul fronte strada e si riduce a cm.30 sul retro e privo di ringhiera di protezione alle cadute;

-Piano secondo: corrisponde ad un sottotetto a cui si accede tramite una botola nel solaio (non riportata nel progetto); sostanzialmente sono state tamponate le n°4 finestrelle indicate nel progetto .

SERVITU'

Il bene pignorato non è gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

SUPERFICI COMMERCIALI

- Unità Imm._ (sub 12) : P.T. m² 51,42 + P.1° m² 40,80 + terrazzo scoperto

primo piano $m^2(23,40 \times 0,3) = m^2 7,02$ + 2° piano sottotetto $m^2(35,80 \times 0,25) = m^2 8,95 = \text{tot. } 108,19$
Sc. = $m^2 108,19$

Area cortiliva esclusiva di circa $m^2 50,00$ per 10% primi 25 m^2 e 5% rimanenti =
Sc. = $m^2 3,75$

TOTALE Sub12 **Sc. = $m^2 111,94$**

-Autorimessa P.T.(sub 8): $m^2 20,0$, con parte di sottoscala, considerata al 50% in quanto non collegate ai vani principali:

Sc. = $m^2 10,00$

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si tratta risulta $m^2 121,94$ e per arrotondamento **$m^2 122,00$** .

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI

LOTTO UNICO –PREZZO BASE D’ASTA

Il prezzo base d’asta della proprietà del bene è stimato a misura ed adottando il criterio di stima diretto per comparazione, risulta di complessivi **€ 112.000,00** (diconsi centododicimila euro/00)

Con osservanza,

Modena, 04/11/2024

Il C.T.U.

Ing.Roberto Ferrari