

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO****Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 280/2023**Promosso da:
ASTE
GIUDIZIARIE®**N. 280/2023**

R.G. ESEC.

ALLEGATO "A"

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato a destinazione residenziale e commerciale che comprende l'unità immobiliare oggetto della perizia si trova nel comune di Campogalliano, in via Dei Mille 27. Si tratta di un manufatto realizzato in varie fasi tra gli anni cinquanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso con pareti esterne in muratura intonacata, i balconi in ferro e tapparelle avvolgibili di oscuramento.

Dalla porta d'ingresso al fabbricato, in acciaio e vetro, ci si immette nell'atrio da cui sale una scala a due rampe con i gradini rivestiti in granito (non vi è ascensore) e le pareti intonacate rivestite in laterizio.

L'appartamento oggetto della perizia si trova al secondo piano dell'edificio; dalla porta si entra in un locale di ingresso da cui si accede alla cucina abitabile, al soggiorno con terrazzo, ad una camera da letto e ad un corridoio che disimpegna altre due camere da letto ed un bagno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, così come i soffitti in cui sono presenti evidenti tracce di muffe, le pavimentazioni sono in gres porcellanato e marmo, i serramenti interni ed esterni, porte e finestre, sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori installati a parete, l'impianto elettrico sottotraccia, così come l'impianto idrico.

Completa l'unità un'ampia soffitta-stenditoio con soffitto a vista, travi prefabbricate in c.a. e tavelle in laterizio tinteggiate.

L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione tranne che per la presenza di muffe.



N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO):

Foglio 24

particella **38** – subalterno **12** – categoria A/2 - classe 2 – vani 5,5

s.c. mq 123 - p. 2 - rendita 411,87 - via Dei Mille 27

particella **38** – subalterno **20** – categoria C/2 - classe I – mq 115

s.c. mq 96 - p. 3 - rendita 148,48 - via Dei Mille 27

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni oggetto del verbale di pignoramento è formalmente verificata.

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Niccolò Tiecco nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

- Atto notarile pubblico di Compravendita rogito Dott. Rabitti Andrea, Notaio in Modena, del 26/01/2007 rep.30948/8628, t r a s c r i t t o presso L'A-
genzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 09 /
02 / 2 0 0 7 al n. 3227 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena
proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/2
di piena proprietà, per i diritti di 1/2 di piena proprietà relativamente alla
particella 38 sub 12.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Magnani Giovanni,
Notaio in Mirandola, del 21/04/1988 rep.8152, t r a s c r i t t o presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il
03/05/1988 al n. 5263 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena prop r i
e t à , per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per l' i n t e r a piena
pro- prietà. relativamente alla particella 38 sub 20 (derivante dalla
soppressione del sub 18 terrazzo comune al sub. 5 e al sub. 12)

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Rabitti Andrea,
Notaio in Modena, del 31/05/2006 rep.30222/8140, t r a s c r i t t o presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il
13/06/2006 al n. 12973 di formalità; favore: per i diritti di 1/4 di piena

proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Di Maria Italo, Notaio in Mirandola, del 09/06/1998 rep. 114657, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 25/06/1998 al n. 8148 di formalità; favore: per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Magnani Giovanni, Notaio in Mirandola, del 21/04/1988 rep.8152, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 03/05/1988 al n. 5263 di formalità; favore: per i diritti di 1/4 di piena proprietà, per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: per l'intera piena proprietà.

INDAGINE AMMINISTRATIVA e SOPRALLUOGO

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Campogalliano (MO) risulta che l'unità immobiliare è parte di un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale costruito in varie fasi tra gli anni cinquanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso in seguito a percorso progettuale di cui si è rintracciata la seguente documentazione principale:

Nulla Osta	n.7/1952 del 28.03.1952
Nulla Osta	n.45/1959 del 28.08.1959 - sopraelevazione e modifiche
Abitabilità	n.45/1959 del 31.03.1967
Nulla Osta	n.44/1966 del 13.12.1966 - demolizione bassi comodi e nuova costruzione
<u>Nulla Osta</u>	<u>n.6/1967 del 26.08.1967 - ampliamento fabbricato</u>
<u>Abitabilità</u>	<u>n.6/1967 del 05.12.1967</u>
Concessione	n.69/1987 del 02.07.1987

Non avendo rintracciato la pianta del sottotetto durante il sopralluogo si è utilizzata la planimetria catastale



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



L' unità immobiliare in oggetto risulta occupata dalla famiglia dei signori
e



STIMA DEL BENE



Il valore del bene si quantifica in complessivi **euro 154.270,00**
(euro centocinquantaquattromiladuecentosettanta/00)



Con Osservanza

Modena, 02.11.2024



IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto

