

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 56/2022 E.I.

ASTE
GIUDIZIARIE® ALLEGATO A

LOTTO 1 - Abitazione in San Felice sul Panaro (Mo), via Scala n. 628/C

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione catastale

Presso l' Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue¹:

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA SCALA n. 47 Piano T - 1 - 2	33	106	2	Cat.A/7	1	5,5 vani	Euro: 411,87

Si segnala che il bene è servito da BNC identificato al Fg. 33, Part. 109, Sub. 1, area ad uso esclusivo di mq 40 che, pur essendo dotata di autonomi ed esclusivi identificativi catastali, non è stata espressamente pignorata. Come da chiarimenti forniti dal Notaio predelegato, si precisa che trattandosi di pertinenza destinata in modo durevole al servizio dell'abitazione, la stessa non necessita di autonoma menzione ed il pignoramento nn. 8829/6082 dei 24.03.2022 si estende automaticamente anche ad essa.

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui ai Sub. 14 e 2 della Part. 106 del Fg. 33, altre ragioni di cui alla Part. 105 del Fg. 33, altre ragioni di cui al Sub. 2 della Part. 109 del Fg. 33 ed area comune; salvo se altri.

Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione terra-cielo

¹ Con la precisazione che risulta errato il numero civico indicato in visura poiché il bene è ubicato al 628/C.

situata all'interno di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), frazione Rivara, in via Scala n. 628/C, nell'area periferica a nord-est del paese, a circa 600 metri dalla SS 468, una delle principali arterie viaria locale.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Part. 106 Sub. 2) abitazione sviluppantesi su tre piani, costituita da soggiorno, cucina e ripostiglio/sottoscala al piano terra, disimpegno, due camere, bagno e balcone al piano primo; soffitta al piano secondo.

Si precisa che l'accesso all'immobile avviene tramite una piccola area cortiliva coperta da tettoia con struttura in legno e muretto perimetrale che corrisponde in parte al citato BNC di cui al Fg. 33, Part. 109, Sub. 1 ed in parte a porzione del BCNC di cui al Fg. 33 Part. 114 Sub. 2.

Sviluppo superfici

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
F	1/1	Abitazione e pertinenze	33	106	2	T-1-2	106,00

Regime urbanistico-edilizio

- **Nulla osta n. 113/1975**, Prot. n. 5177 del 22.12.1975 per *modifiche interne ed esterne a fabbricato civile* con relativa autorizzazione di **abitabilità** con decorrenza dal 02.05.1977;
- **Denuncia di inizio attività n. 144/1996**, Prot. n. 10079 del 17.07.1996 per *il rifacimento di recinzione*.

Rammentando che lo scrivente non ha avuto accesso alla soffitta, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali, per la realizzazione di una tettoia in legno sul prospetto sud, per una diversa conformazione in corrispondenza della demolizione di tratto parietale nel

soggiorno per permettere l'accesso al ripostiglio (che da planimetria catastale risulterebbe invece intercluso), la presenza di un camino sulla parete est del soggiorno, un diverso posizionamento della finestra della soffitta e la realizzazione di una soletta che lascerebbe supporre l'intenzione di realizzare un balcone in corrispondenza di detta finestra. Sussistono inoltre **altre difformità tra stato di fatto e stato diritto**, che non risulta aggiornato con le ultime modifiche invece introdotte catastalmente. In particolare si rilevano le medesime difformità relativamente alla tettoia e nella soffitta, già indicate per la planimetria catastale, oltre ad una completa ridistribuzione dei locali al piano terra, il tutto come sinteticamente riportato negli estratti planimetrici seguenti, oltre ad alcune differenze nelle misure interne dei locali.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dai regolamenti edilizi esistenti, oltre ad aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura docfa, con l'esclusione della tettoia che, essendo stata realizzata in sconfinamento sull'altrui proprietà e peraltro senza apparente autorizzazione, dovrà essere oggetto di rimozione; il tutto per una spesa tecnica quantificabile in €. 8.000,00 che verranno detratti al momento della stima.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo opponibile alla procedura** dalla Sig.ra ***** e relativo nucleo familiare.

STIMA DEI BENI

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
F	1/1	Abitazione e pertinenze	33	106	2	63.600,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)						-3.180,00 €
A detrarre - spese di regolarizzazione presunte						-8.000,00 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)						-3.180,00 €
Valutazione parziale						49.240,00 €
VALUTAZIONE FINALE						49.000,00 €

Identificazione catastale

Presso l'Agenda del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, i beni in esame risultano essere intestati in capo alla debitrice esecutata ed identificati come segue:

Cat.	Titolarietà	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA SCALA Piano T	33	106	9	Cat.A/3	1	3 vani	Euro: 130,15
				103	1				
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA SCALA Piano T	33	106	11	Cat.F/1			Euro:
				103	3				

Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui al Sub. 4 della Part. 103 del Fg. 33, altre ragioni di cui ai Sub. 1 e 14 della Part. 106 del Fg. 33, altre ragioni di cui al Sub. 3 della Part. 107 del Fg. 33, area, ripostiglio, atrio e vano scale comuni, altre ragioni di cui al Sub. 10 della Part. 106 del Fg. 33 e via Scala; salvo se altri.

Sintetica descrizione

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un'area urbana situate all'interno di un più ampio fabbricato residenziale ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), frazione Rivara, in via Scala n. 628, nell'area periferica a nord-est del paese, a circa 600 metri dalla SS 468, una delle principali arterie viaria locale.

Le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Part. 106 Sub. 9 / Part. 103 Sub. 1) appartamento al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera, bagno ed area esclusiva esterna adibita a parcheggio.

Part. 106 Sub. 11 / Part. 103 Sub. 3) area urbana adibita a parcheggio.

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)
F	1/1	Appartamento ed area esclusiva in ragione del 10%	33	106	9	T	60,00
				103	1		
F	1/1	Area urbana in ragione del 10%	33	106	11	T	
				103	3		

Regime urbanistico-edilizio

- **Denuncia di inizio attività n. 144/1996**, Prot. n. 10079 del 17.07.1996 per il rifacimento di recinzione;

- **Denuncia di inizio attività n. 123/2004**, Prot. n. 10303 del 01.07.2004 per ristrutturazione di fabbricato per creazione quattro unità abitative;

- **Denuncia di inizio attività n. 122/2005**, Prot. n. 13708 del 29.08.2005 per varianti in corso d'opera alla DIA n. 123/2004;

- Richiesta di certificato di conformità edilizia Prot. n. 21274 in data 14.12.2005 che, in assenza di rilascio nel termine di 90 giorni, si ritiene attestato dalla relativa scheda tecnica a far data dal 13.03.2006.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la sostanziale coincidenza tra stato di fatto e planimetrie catastali ma la **manca di coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto** per la realizzazione di una porta di accesso all'appartamento all'interno dell'atrio comune, per la parziale mancata realizzazione della recinzione dell'area cortiliva², oltre ad alcune differenze nelle misure interne dei locali.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dai regolamenti edilizi esistenti o mediante conformazione allo stato legittimato, il tutto per una spesa tecnica quantificabile in €. 3.000,00 che verranno detratti al

² Oltre che per l'esecuzione difforme, di tale recinzione, nel tratto corrispondente all'accesso comune.

momento della stima.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati senza titolo opponibile alla**

procedura dal Sig. *****.

STIMA DEI BENI

Cat.	Tit.	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
F	1/1	Appartamento ed area esclusiva in ragione del 10%	33	106	9	42.000,00 €
				103	1	
F	1/1	Area urbana in ragione del 10%	33	106	11	42.000,00 €
				103	3	
A detrarre - assenza di garanzia per vizi (-5%)						-2.100,00 €
A detrarre - spese di regolarizzazione presunte						-3.000,00 €
A detrarre - situazione occupazionale (-5%)						-2.100,00 €
Valutazione parziale						34.800,00 €
VALUTAZIONE FINALE						35.000,00 €