

| | | |
|--|--|----------------------------------|
| | | |
| | TRIBUNALE CIVILE DI MODENA | |
| | GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA MIRABELLI ALESSANDRA | |
| | * * * | N. 424/2018 |
| | PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE | R.G. ESEC. |
| | PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE | <u>Termine 31.01.2020</u> |
| | * * * | |
| | LOTTO A | |
| | * * * | |
| | UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE | |
| | Piena proprietà di unità immobiliare destinata a civile abitazione, con | |
| | manufatti esterni oltre a terreno circostante pertinenziale di 2.016 mq. | |
| | L'unità, ante '67, gode comunque di buone finiture interne stante l'età del | |
| | fabbricato; presenta struttura portante in muratura con esterni intonacati e da | |
| | ritinteggiare; trattasi di fabbricato indipendente su quattro lati, avente due | |
| | piani fuori terra oltre a soffitte, così composto: Piano terra: diversi vani ad | |
| | uso cantina, autorimessa, ripostiglio e Wc, oltre ad ingresso, corridoio, locale | |
| | soggiorno, locale cucina e due locali sgombero; Piano primo: locale studio, | |
| | letto, cabina armadi, bagno e locali soffitte; Piano sottotetto: ulteriori vani | |
| | soffitta. | |
| | Il fabbricato è sito in Comune di Concordia sulla Secchia in Strada Vicinale | |
| | Confine n. 28. La proprietà oggetto di esecuzione, in particolare l'unità | |
| | abitativa presenta una superficie di ca. commerciali mq 196,50, vani cantine | |
| | presentano una superficie di c.a. commerciali mq 15,50, vano rimessa | |
| | presenta una superficie di c.a. commerciali mq 10,50 e vani soffitte | |
| | | |



presentano una superficie di c.a. commerciali mq 32,50; il terreno circostante pertinenziale di cui alle particelle 66, 67 e 68 si è ritenuto opportuno inserirlo nel presente Lotto.

DANNI DA EVENTO SISMICO

L'immobile risulta agibile, tuttavia sono presenti cavillature e crepe modeste segnali dell'impatto evento sismico del 20-29 maggio 2012.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Concordia sulla Secchia,

Catasto Fabbricati

Foglio 1

○ Mapp. 64, sub. 2, Via Confine P.T., Cat. C/6, Cl. 6, mq. 23 rendita Euro 54,64.

○ Mapp. 64, sub. 3, Via Confine n. 28, P.T.-1-2, Cat. A/7, Cl. 1, Vani 9,5, rendita Euro 613,29.

N.C.T. del Comune di Concordia sulla Secchia,

Foglio 1

○ Mapp. 66, semin. Arbor., cl. 1, are 10 ca 11, r.d. Euro 10,42, r.a. Euro 12,01.

○ Mapp. 67, fabb. Rurale, ca 39.

○ Mapp. 68, semin. Arbor., cl. 1, are 10 ca 05, r.d. Euro 10,35, r.a. Euro 11,94.

CONFINI

Trattasi di unità abitativa indipendente con terreno circostante in proprietà



esclusiva, pertanto confinante ad Est con il Map. 69 oggetto di pignoramento

Lotto B, a Sud ed a Ovest Map. 342 ed a Nord con Strada Vicinale Confine.

PERTINENZA

Parti comuni: trattasi di edificio indipendente, pertanto privo di parti comuni.

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita a ministero del Notaio Dott. xxxxxxxxxxxx del

21.05.2002 rep. n. 153255 e Verbale di separazione consensuale del

Tribunale di Modena del 12.07.12 rep. 4380 gli esecutati acquistavano la

proprietà del bene oggetto di esecuzione.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta a tassa di registro ed imposte abbinata.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile, fu edificato in data antecedente al 01.09.1967 poi oggetto delle

seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione del 06.02.65 prat. edilizia 103/64 e successiva autorizzazione di servibilità del 04.05.66;
- Autorizzazione del 19.05.67 prat. edilizia 56/67;
- Autorizzazione del 15.07.69 prat. edilizia 112/69 con relativa agibilità del 23.11.73;
- Autorizzazione del 21.12.72 prat. edilizia 207/72 con relativa autorizzazione di agibilità del 11.12.75;
- Permesso di costruire prot. 8717, prat. n. 179/2004 del 05.02.2005 e relativo certificato di conformità edilizia ed agibilità del 02.03.2005 prot. 1497;



- D.i.a. del 11.03.2005 prot. 2384.

L'unità presenta difformità rispetto alle planimetrie depositate presso la P.A., in particolare si rileva soprattutto la presenza di una Piscina interrata priva di qualsiasi autorizzazione.

Oltre a quanto sopra non mi sono state fornite documentazioni relative ai diversi manufatti presenti nell'area cortiliva che dovranno essere sanati dall'eventuale aggiudicatario.

Senza entrare nel merito della legittimità o meno dei titoli abilitativi rilasciati, risultano certune difformità alcune di esse modeste che rientrano nella previsione della Circolare regione Emilia Romagna PG2010 2 Agosto 2010 avente per oggetto "indicazioni applicative in merito all'art. 6 del dpr n. 380 del 2001 relativo all'attività edilizia libera" e successive integrazioni e modificazioni; le difformità dovranno essere sanate o rimesse in pristino dall'aggiudicatario. Di questa situazione (quindi anche dei presunti costi necessari) se ne terrà conto nell'attribuzione del Valore finale del bene .

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta nella disponibilità degli esecutati.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non a misura, per l'intera proprietà si quantifica in complessivi **Fabbricato singolo con terreni**

€ 141.000,00 (Centoquarantunomila/00)

Con Osservanza, Savignano sul Panaro (MO) 30.01.2020

IL CONSULENTE TECNICO Ghirardini Geom. Fabrizio

