

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 435 / 2021

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

# ALLEGATO A1

## PROSPETTO SINTETICO

**Piena proprietà di un appartamento al piano secondo con soffitta ed autorimessa, ubicato in via del Salice n 5 a Sorbara di Bomporto. L'appartamento è composto da: ingresso su soggiorno-pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno, camera con balcone, altra camera, bagno; soffitta al piano superiore, raggiungibile da scala a chiocciola interna, composta da disimpegno e 3 ambienti Hmax/min cm 270/100; autorimessa al piano terra.**

L'appartamento al P2 confina a nord con appartamento di altra proprietà e con vano scala, ad est, sud ed ovest con area cortiliva comune posta al piano terra.

La soffitta al P3 confina a nord con ambiente soffitta di altra proprietà, ad est, sud ed ovest con area cortiliva comune posta al piano terra.

L'autorimessa al PT confina a nord ed a ovest con area cortiliva comune posta al piano terra, ad est con autorimessa di altra proprietà, a sud con autorimessa di altra proprietà e con corridoio comune.

I beni pignorati sono così identificati al



Catasto Fabbricati del comune di Bomporto:

- Foglio 26, particella 496, sub 14, cat A2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 468,68 via del Salice Interno 6 Piano 2
- Foglio 26, particella 496, sub 5, cat C6, classe 5, consistenza 24 mq, rendita € 63,21 via del Salice Piano T

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Giudizio di legittimità edilizia delle unità immobiliari pignorate:

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

Si descrivono di seguito le non conformità edilizie riscontrate in occasione del sopralluogo.

ANALISI DELLE NON CONFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE E GIUDIZIO DI LEGITTIMITA'

Appartamento piano secondo:

- a) la porta d'ingresso alla zona notte è sposata rispetto allo stato edilizio legittimato
- b) la parete di fianco alla scala non è presente

Piano terzo/soffitta:

- c) l'ambiente "lavanderia" è utilizzato come bagno in quanto è presente il wc

Si precisa quanto segue.

Difformità di cui alle lettera a), b): esse non costituiscono abuso edilizio in quanto si identificano come tolleranza costruttiva ai sensi della LR n. 23 del 21/10/2004 art. 19 bis "Tolleranza" comma 1 bis lettera c)

Difformità di cui alla lettera c): lo stato legittimato non prevede l'uso bagno dell'ambiente lavanderia pertanto tale utilizzo non risulta essere legittimato né sanabile. Si prevede pertanto la rimozione del wc con un costo identificabile in € 100,00 finiti d'IVA.



**PREZZO BASE Euro 153.000,00**

Sassuolo, 1 aprile 2023

**II CTU**

Ing. Pasquale Del Neso

