

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE D.ssa R. Vaccaro	
	* * *	
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	N. 191/21
	* * *	R.G. ESEC.
	PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE	<u>ALLEGATO "A"</u>
	* * *	
	LOTTO 1	
	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
	L'unità immobiliare risulta essere ubicata nel Comune di Zocca Via Silvio	
	Pellico n. 44	
	La consistenza del Pignoramento oggetto della presente perizia consta nella	
	quota intera del 100% di proprietà di alloggio al piano quarto	
	L'abitazione risulta così composta:	
	piena proprietà della quota del 100% su porzione di fabbricato ad uso	
	abitazione posto al piano quarto <u>CON ASCENSORE</u> composto da: ingresso,	
	studio utilizzato come camera da letto, ampia cucina con zona tinello,	
	soggiorno con veranda e bagno, due camere da letto matrimoniali entrambe	
	con bagno in camera, ripostiglio, bagno e veranda. L'unità è ubicate nel	
	Comune di Zocca, Via S. Pellico n. 44.	
	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	N.C.E.U. del Comune di Zocca: beni intestati a per la quota della proprietà	
	al 100%.	
	CATASTO FABBRICATI	
	<u>Foglio 38</u>	

o Part. 93 sub 10, Cat. A/2, Cl. 2, ZC U, cons. 7,5 vani, Rendita €.

774,69 P.4, Via Silvio Pellico n. 44 (abitazione)

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

ABITAZIONE: sui lati nord-ovest-sud a sbalzo, mentre sul lato est con vano scala e unità avente le stesse caratteristiche;

PERTINENZA

Nessuna pertinenza.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile e' pervenuto agli esecutati a seguito di morte del sig.

- Atto di Successione ereditaria ex. Lege, apertasi il

28.09.2014, certificato di successione trascritto il 13.11.2020 ai numeri 19405 R.P. e 28583 R.G., accettazione espressa di eredità trascritta il 15.03.2021 ai numeri 5204 R.P. e 7217 R.G.

Trascrizione del 15.03.2021 – Registrato particolare 5204 Registro generale

n. 7217 pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 3411 del 04.12.2020 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.

Comune di Zocca

Foglio n. 38 Mappale n. 93 sub. 10 abitazione.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:

L'immobile risulta essere edificato prima successivamente al 01.09.1967 e precisamente:

- Licenza Edilizia n. 74 del 19.05.1962 realizzazione di fabbricato ad uso albergo, abitazione e magazzino;
- Licenza Edilizia prot. n. 3715 del 09.08.1965 pratica n. 280 rilasciata in data 10.09.1965 per sopraelevazione di un fabbricato ad uso albergo, abitazione e magazzino;
- Abitabilità presentata in data 05.03.1971 e rilasciata in data 06.03.1971;

- Condono Edilizio prot. 3595 del 23.06.1987 reg. 1038 rilasciato in data 07.05.1988 per cambio di destinazione d'uso in abitazione e realizzazione di verande su terrazzo;

- Abitabilità reg. 1038 rilasciata in data 27.05.1995.

- Dopo il sopralluogo effettuato in data 07.10.2022 alla presenza della moglie e figlia dell' esecutato il perito ha provveduto a verificare la corrispondenza tra stato di fatto dell'immobile, elaborati grafici depositati in Comune e planimetrie catastali, risultando le unità non conformi e precisamente:

Durante il sopralluogo il CTU visionava l' unità sopra descritta trovando:

- 1- ~~Lo studio è stato trasformato in camera da letto e demolito il bagno;~~
- 2- ~~Nella cucina è stato demolito il bagno;~~
- 3- ~~Ampliamento del bagno posto a nord;~~
- 4- ~~Trasformazione di finestre in porte finestre in alcuni locali (si veda fotografie allegate con individuazione);~~
- 5- ~~Ampliamento della cucina sul lato est;~~
- 6- ~~Diversa sagoma bagno lato sud;~~
- 7- ~~Chiusura di porta interna a comunicazione con altra unità immobiliare;~~
- 8- ~~Bagno non funzionante.~~

Le opere difformi di cui ai punti precedenti possono essere sanate mediante la presentazione di Titolo SCIA in Sanatoria.

La sanatoria ha un costo di €. 6.300,00 suddivisa in: oblazione pari ad un importo di circa €. 2.500,00 comprensiva di diritti di segreteria, mentre le spese professionali consistenti nel: rilievo celerimetrico, restituzione grafica, compilazione moduli per presentazione SCIA, accatastamento ed elaborato planimetrico, ecc. cc sono quantificate in €. 3.800,00 comprensive di cassa e oneri di legge.

Il fabbricato è privo di opere per il risparmio energetico e miglioramento sismico.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile è utilizzato dalla figlia dell'esecutato e la sua famiglia senza titolo.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato è **a corpo** e non a misura, per la quota del 100% di proprietà, si quantifica in complessivi € 89.000,00 con base minima d'asta

€. 67.000,00

Con Osservanza

Modena 20/07/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(-----)

