

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 76/2021

ALLEGATO A1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa LUCCHI GIULIA

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Angelo Notari

Procedente :

Esecutati:



LOTTO UNO

Unità immobiliare residenziale con accesso indipendente posta al piano terra di un villino bifamigliare a due unità sovrapposte posta in comune di San Possidonio viale Martiri della Libertà nr. 15 edificata nell'anno 1959 composta da ingresso ampio corridoio da due camere, un bagno un tinello e una cucina e una cantina. L'area cortiliva è comune con l'alloggio del Lotto due. E' riportato nel catasto fabbricati del comune di San Possidonio al fg. 09 mapp.le 105 sub. 1. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale sia per la presenza di modeste modifiche alle pareti divisorie e prospettiche ad alcune aperture, difformità che pur non incidendo ai fini della rendita si ritiene siano da regolarizzare; vi è titolo edilizio individuato da Nulla Osta alla costruzione di cui alla pratica 27 del 1959 e reso abitabile con provvedimento rilasciato in data 26/08/1960 a seguito di sopralluogo cui non è conforme per difformità con la planimetria catastale non essendo presente nella pratica edilizia il progetto approvato.

I costi dell'aggiornamento catastale, della regolarizzazione urbanistica e di regolarizzazione nei confronti del condominio sono a carico dell'aggiudicatario e considerati in detrazione nel prezzo di stima

PREZZO BASE € 54.000,00 – (Euro cinquantaquattromila/00)

LOTTO DUE

Unità immobiliare residenziale con accesso indipendente posta al piano secondo di un villino bifamigliare a due unità sovrapposte posta in comune di San Possidonio viale Martiri della Libertà nr. 15 edificata nell'anno 1962 in sopraelevazione all'esistente fabbricato con annessa piccola area esclusiva residuale da crollo di edificio accessorio. All'unità abitativa si accede direttamente dall'area cortiliva comune attraverso una scala esterna che conduce a un piccolo terrazzino su cui si apre la porta di entrata dell'abitazione composta da ingresso



due camere, un pranzo, un tinello affiancato da un cucinotto e una loggia. Il tutto è riportato nel catasto fabbricato del comune di San Possidonio al fg. 09 mapp.le 105 sub 2 e mapp.le 104 sub 1. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale e necessita di aggiornamento per la presenza in planimetria del corpo crollato. (104/1); vi è titolo edilizio individuato da nulla osta Pratica 186 del 23/05/1962 per la sopraelevazione del fabbricato per costruire un'abitazione civile con lavanderia e garage in corpo staccato; L'abitabilità è stata rilasciata con sopralluogo in data 17/11/1962 pratica 186. Il bene in discussione presenta modeste difformità urbanistiche rientranti nel concetto di tolleranza.

I costi dell'aggiornamento catastale, della regolarizzazione urbanistica e di regolarizzazione nei confronti del condominio sono a carico dell'aggiudicatario e considerati in detrazione nel prezzo di stima

PREZZO BASE €. 60.300,00 – (Euro Sessantamilatrecento/00)

LOTTO TRE

- Edificio monofamiliare indipendente con autorimessa posto in San Possidonio via Martini eretto su lotto di terreno esclusivo disposto su due livelli con al piano terra la zona giorno, locali accessori (rip, bagno cantina e autorimessa) e al piano primo la zona notte composta da tre camere, due locali igienici di cui uno accessibile dalla cabina armadio di pertinenza di una camera matrimoniale con apertura su piccola loggia. Completa il piano un ampio sottotetto che nel punto piu' alto non supera cm 170 di altezza. Il tutto è riportato nel catasto fabbricato del comune di San Possidonio al fg. 09 mapp.le 543 sub 4 (autorimessa) e sub 6 abitazione. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde perfettamente alla consistenza catastale ma le modifiche sono modeste e non incidono sulla rendita; vi è titolo edilizio di cui alle pratiche concessione 43/94 del 30/08/1994 e successive varianti di cui alle conc nr. 69/98 , conc. Ed. 07/2000 del



14/04/2000, variante conc ed. 21/2002 del 02/05/2002. La conformità edilizia ed agibilità venne richiesta in data 20/05/2004 prot. 3903 con allegate alla domanda le dichiarazioni del D.L. , catastali ed impiantistiche. Si è formata per silenzio assenso.

- In aderenza al fabbricato sul lato est è stata costruita una tettoia senza titolo edilizio e senza autorizzazione del confinante che non rispecchia caratteristiche di antisismicità e i cui costi di sanatoria e adeguamento sismico supererebbero quelli di demolizione. Tale tettoia non è stata considerata nella valutazione.

I costi dell'aggiornamento catastale, della regolarizzazione urbanistica e di regolarizzazione nei confronti del condominio sono a carico dell'aggiudicatario e considerati in detrazione nel prezzo di stima

PREZZO BASE €. 313.500,00,00 – (Euro Trecentotredicimilacinquecento/00)

LOTTO QUATTRO

Due Piccoli lotti di terreno in comune di San Possidonio Via Martini della superficie complessiva di mq. 608 in zona territoriale omogenea di tipo B2 considerati unico corpo in quanto se considerati singolarmente a causa della loro modesta dimensione non potrebbero essere utilizzati per scopi edificatori. Il tutto individuato nel catasto del comune di san Possidonio al fg. 9 mapp.li 525-526.

L'area è assoggettata a convenzione ma che nel vigente PRG risulta individuata come zona B2. L'eventuale utilizzo per scopi edificatori potrebbe dover rispettare i disposti della convenzione e comunque essere interessato da modifiche urbanistiche essendo in corso la variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi della L.R. 24/2017. Sul lato nord l'edificio di cui al 543 intestato a Goldoni Ugo, non rispecchia la distanza di ml. 5,00 dal confine e pertanto l'eventuale edificazione su questo lato dovrà avvenire mappale rispettando la distanza di ml. 10,00 dalla parete dell'edificio mappale 543.



PREZZO BASE €. 49.500,00,00 – (Euro Quarantanovemilacinquecento/00)

Guiglia,03/05/2023

Il Consulente
Notari geom. Angelo

