

**TRIBUNALE DI MODENA**

**Esecuzione Immobiliare n. 243/2022 RGE**

Piena proprietà di un'abitazione al piano terra, primo e secondo, poste all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, sito nel Comune di San Felice sul Panaro (MO), Via Bergamini Ammiraglio, 45.

**CONFINI:**

Porzione al piano terra: a Nord-Ovest con il sub. 8 e 11 del mappale 86, a Sud-Ovest con pubblica Via Bergamini Ammiraglio, a Sud-Est con pubblica Via Bergamini Ammiraglio, a Nord-Est con il sub. 11-12-13-15 del mappale 86, a Est con il mappale 89, salvo altri.

Porzione al primo piano: a Nord-Ovest con area cortiliva esclusiva, a Sud-Ovest con area cortiliva esclusiva, a Sud-Est con pubblica Via Bergamini Ammiraglio ed area cortiliva esclusiva, a Nord-Est con il sub. 13-16 del mappale 86.

Porzione al secondo piano: a Nord-Ovest con area cortiliva esclusiva, a Sud-Ovest con terrazza esclusiva, a Sud-Est con area cortiliva esclusiva, a Nord-Est con il sub. 13-18 del mappale 86.

**Dati identificativi:**

- Foglio 42, Mappale 86, Sub. 19, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 13 vani, Rendita Catastale € 1.174,94 - Via Ammiraglio Carlo Bergamini, 45, piano T-1-2.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

**Difformità riscontrate:**

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Diversa dimensione di alcune finestre;
- Traslazioni di pareti interne;
- Diversa forma delle scale di collegamento verticale;
- Maggior dimensione del vano scala nella soffitta;
- Presenza di cassonetti interni per impianti;
- Diversa dimensione delle aperture interne nelle murature portanti;
- Presenza, nella zona adibita a riabilitazione personale, di una piscina interrata delle dimensioni di 3.00 per 6.47 metri, con profondità di circa 2.00 metri;

- Mancanza della dicitura “area cortiliva esclusiva”, nella planimetria catastale;
- Mancanza, nella planimetria catastale, delle tettoie in legno a protezione della automobili;

I costi per la sanatoria, pari ad € 10.569,60., sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 527.000,00 € (Euro cinquecentoventisettemila/00).

\*\*\*\*\*

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, lì 23 febbraio 2024

Il Tecnico Stimatore incaricato

Geometra Thomas Malagoli