



## **TRIBUNALE DI MODENA**

**Esecuzione Immobiliare RGE n. 330/2020**

contro (omissis)

**ALLEGATO A1**

**Descrizione sommaria sintetica**



**LOTTO UNICO** composto da:

**1. Fabbricato "A"**

1.1. Piena proprietà per la quota di 1/1 di intero fabbricato civile abitazione consistente in appartamento con ingresso indipendente posto su più livelli (piano terra, primo e sottotetto), sito nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via per San Possidonio n. 159.

L'appartamento è composto da:

piano terra: ingresso su cucina, soggiorno, ripostiglio, scala per accedere al piano primo,  
giardino privato

piano primo: due camere matrimoniali, vano scala, scala a chiocciola per accedere al piano  
sottotetto

piano sottotetto: soffitta

*ATTENZIONE: all'interno del fabbricato non è presente il bagno, che si trova in un altro fabbricato più piccolo, poco distante dal fabbricato A, denominato "fabbricato B".*

1.2. L'appartamento è censito al catasto fabbricati del Comune di Concordia sulle Secchia al Foglio 43 Particella 117 Subalterno 4.

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a:

la planimetria catastale del subalterno 4, relativa alla pratica di variazione n. 120622 del 28 maggio 2001 al piano primo non rappresenta un ripostiglio posto sopra al vano scala a cui si accede dalla camera da letto.

1.3. Lo stato dei luoghi non è conforme alla pratica edilizia n. 324 del 1986 in ordine a :

rispetto alle dimensioni indicate nella pratica edilizia 324 del 1986 il fabbricato è risultato di dimensioni lievemente inferiori. Trattasi di difformità parziale rientrante nella tolleranza esecutiva che non costituisce violazione edilizia e non è sanzionata.



1.4. La pratica edilizia n. 324 del 1986 non contiene gli elaborati grafici relativi al piano primo del fabbricato, pertanto lo stato legittimato del primo piano è rappresentato dalla planimetria catastale presentata nell'anno 1940.

Lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a:

rispetto alla planimetria catastale presentata nell'anno 1940 (allegato 16) al piano primo è stato ricavato un ripostiglio sovrastante il vano scala a cui si accede da una camera da letto tramite una porta.

Il ripostiglio è abusivo e a parere dell'esperto estimatore non può ottenersi sanatoria, ai sensi dell' art 15 della L.R. n. 23 del 2004.

Ad oggi non risulta emesso un ordine di demolizione del ripostiglio.

I costi per la remissione in pristino nel caso in oggetto si identificano con il costo della demolizione e le conseguenti opere di finitura, paria a € 700,00 a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

## **2. Fabbricato "B"**

2.1. Piena proprietà per la quota di 1/1 di intero fabbricato civile abitazione che si sviluppa per un piano fuori terra (piano terra), sito nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via per San Possidonio, all'altezza del civico n. 159.

Il fabbricato è composto da: bagno, cantina, garage e ripostiglio.

2.2. L'immobile è censito al catasto fabbricati del Comune di Concordia sulle Secchia al Foglio 43 Particella 117 Subalterno 4 e 5.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

2.3. Non risultano depositate pratiche edilizie, pertanto lo stato legittimato è rappresentato dalla prima planimetria catastale presentata nell'anno 1940.

Lo stato dei luoghi non è conforme in ordine a :



Il fabbricato è stato cancellato dal tecnico catastale dalla planimetria catastale del 1940 pertanto catastalmente quel fabbricato non è mai esistito.

Il fabbricato esistente è differente per forma e posizione rispetto a quello cancellato nella planimetria del 1940.

L'immobile è abusivo e a parere dell'esperto estimatore non può ottenersi sanatoria, ai sensi dell' art 13 della L.R. n. 23 del 2004.

Ad oggi non risulta emesso un ordine di demolizione del bene.

I costi per la remissione in pristino nel caso in oggetto si identificano con il costo della demolizione e le conseguenti opere di finitura, paria a € 1.850,00 a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

### 3. Terreni

3.1. Diritto di superficie per la quota di 1/1 di terreni siti nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), Via per San Possidonio, all'altezza del civico n. 159.

3.2. I terreni sono identificati al Catasto Terreni del predetto comune al:

- Foglio 43 Particella 23 (Particella con qualità: PRATO, Superficie: 460 mq);
- Foglio 43 Particella 368 (Particella con qualità: PRATO, Superficie: 160 mq).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

3.3. Non risultano depositate pratiche edilizie e non vi sono fabbricati sui terreni, per cui lo stato dei luoghi è conforme.

I terreni ricadono in zona "AVA" (aree di valore naturale e ambientale – fasce di rispetto e di ambientazione per la viabilità stradale) ai sensi del P.S.C. (Piano Strutturale Comunale).

### 4. Valore BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 22.200,00 € (ventiduemiladuecento/00 euro)

San Cesario sul Panaro lì 12 ottobre 2022.

