

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 259/2022

Giudice dell'esecuzione

ROBERTA VACCARO

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà pignorata, consiste in un appartamento al piano rialzato e da autorimessa al piano sottostrada, in contesto condominiale ubicata nel comune di San Felice sul Panaro, in via Orazio Cavicchioni, civ 136.

L'appartamento è composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura e balcone, due camere delle quali una con balcone, un bagno e un ripostiglio nel quale è posizionata la pompa di calore, disimpegnati da un piccolo corridoio.

CONFINI

L' appartamento al piano terra confina a nord/ovest col sub 14 (proprietà [REDACTED] cf [REDACTED]), a nord/est con aree comuni condominiali (sub 26), a sud/est e sud/ovest con l'area cortiliva condominiale.

L'autorimessa nel piano interrato, invece, confina a nord con la corsia di accesso, a est con il locale tecnico condominiale, a sud è contro terra e a ovest col sub 11 (proprietà [REDACTED])

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro, come segue;

- Foglio 44, mappale 303, sub 13, cat A/2, classe 3, vani, 4, Sup 92 mq, R.C. 423,49.
- Foglio 44, mappale 303, sub 10, cat C/6, classe 7, Sup 17 mq, R.C. 80,77.

ESTENSIONE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Felice sul Panaro, la



superficie commerciale rilevata è:

appartamento: 89,20 mq (superficie rilevata e considerata al 100%)

balconi: 2,80 mq (superficie misurata di mq 9,35 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione)

autorimessa: 13.00 mq (superficie misurata di mq 26,00 e considerata al 50%)

Totale superficie commerciale: 105,00 mq

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti all' attuale proprietario mediante i seguenti atti notarili:

██████████ ha acquistato la proprietà, per acquisto a rogito ricevuto dal notaio ██████████ in data 25/02/2010, rep n. 7711/3676, registrato a Mirandola il 18/03/2010 al n 268 e trascritto a Modena al n 4502 del reg. part.

A seguito degli eventi sismici del 2012, l'edificio è stato irrimediabilmente danneggiato, quindi, abbattuto e ricostruito.

A seguito della ricostruzione tutto l'edificio è stato censito assegnando ogni subalterno a 23 soggetti, quali proprietari solitari di porzioni del fabbricato condominiale con circostante area cortiliva.

Il 24 marzo 2022, con atto di divisione del notaio ██████████, rep. N. 290216/53489 e trascritto a Modena il 01/04/2022 al reg. gen 9922 e reg. part. 6856, ██████████ diventa proprietario per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili oggetto della presente stima.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Felice sul Panaro, è risultato che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione edilizia n° 68/1968 per realizzazione di una palazzina con 12 alloggi prot n 3976
- Variante alla licenza prot n. 2957 del 23/05/1970
- Abitabilità del 05/06/1971

A seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 il fabbricato subì gravi danni alle strutture e a seguito dell'Ordinanza di inagibilità fu demolito con Ordinanza del 21/03/2013 prot 2293, per essere interamente ricostruito.



Per cui le pratiche edilizie successive sono:

- Individuazioni delle difformità del 20/10/2015
- Permesso di Costruire n. 19/2015 prot n.2745/1734 del 02/02/2015
- Comunicazione di fine lavori del 12/10/2020
- Certificato di agibilità sismica del 28/01/2021 del Geom [REDACTED]

Lo stato legittimato risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 7/02/2024, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dal debitore insieme alla moglie [REDACTED]
[REDACTED]

STIMA DEI BENI

Si stima il valore di mercato del lotto immobiliare, a corpo e non a misura, in

€ 135.500,00 – 5 % = € 128.725,00 ≈ € 128.700,00 (eurocentoventottomilasettecentomila/00)

Con osservanza

II CTU

Arch. Marcella Volatile

Modena, 11 marzo 2024

