

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 355 / 2020

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

Promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

# ALLEGATO A1

## PROSPETTO SINTETICO

### LOTTO UNICO

#### Piena proprietà di

- **Appartamento al piano primo ubicato in via Valle Fontana Bastiglia n. 30 in località Valle di Serramazzone composto da: ingresso, camera, cucina, n. 2 ambienti non abitabili, n 2 bagni; soffitta al piano superiore (Immobile 1)**
- **N. 2 lotti di terreno di cui uno edificabile ad uso residenziale (Immobile 2)**

#### Quota di 1/2 piena proprietà e 1/2 Nuda proprietà

- **Locali al piano terra ad uso ristorante ubicato in via Valle Fontana Bastiglia snc in località Valle di Serramazzone composto da: ingresso su sala, area bar, dispensa e cucina; al piano superiore tre ambienti ad uso dispensa (Immobile 3)**

IMMOBILE 1 - L'appartamento al P1 confina a sud col corpo di fabbrica mappale 496 (porzione d'ingresso del ristorante), a nord con porzione di fabbricato



mappale 519, ad ovest con porzione di fabbricato mappale 236, ad est con porzione di fabbricato 519 e porzione di fabbricato mappali 240 e 242. I mappali 496, 519 e 236 appartengono ad altri proprietari.

La soffitta al piano superiore confina con le stesse proprietà.

**IMMOBILE 2 – mappale 249**

Il lotto confina a nord con mappale 436, a sud con mappale 374, ad ovest con mappale 444, ad est con mappale 442. I mappali sopra citati sono aree libere appartenenti ad altri proprietari.

**IMMOBILE 2 –** Il terreno confina a nord con la strada pubblica di via Valle Fontana Bastiglia, a sud con mappale 252, ad ovest con mappale 218 e ad est con mappale 222. I mappali sopra citati sono aree libere appartenenti ad altri proprietari.

**IMMOBILE 3 -** Il ristorante al piano terra confina con le stesse proprietà dell'Immobile 1.

Giudizio di legittimità edilizia delle unità immobiliari pignorate e necessità di sanatorie:

Rispetto agli elaborati grafici di cui al provvedimento autorizzativo ci sono alcuni aspetti da evidenziare.

**IMMOBILE 1**

La distribuzione interna è totalmente difforme tra lo stato attuale e lo stato legittimato.

Tali difformità sono tuttavia sanabili mediante un accertamento di conformità o sanatoria.

Lo stato catastale non coincide con la distribuzione interna dello stato attuale in quanto sono state realizzate tre pareti in più. Sarà pertanto necessario aggiornare anche la planimetria catastale.

I costi della pratica di sanatoria, priva di opere edili ma solo documentale, si



stimano in Euro 3.000,00 finiti d'IVA.

## **IMMOBILE 2**

Come illustrato in precedenza l'autorimessa non è legittimata dal punto di vista edilizio e non è sanabile per cui si prevede la demolizione e la messa in pristino dei luoghi.

I costi riguardanti spese tecniche e lavori si stimano in Euro 5.000 finiti d'IVA.

## **IMMOBILE 3**

Non si rilevano differenze tra lo stato legittimato e lo stato attuale per cui sotto questo punto di vista l'immobile è conforme.

Si rileva invece un aspetto che riguarda la proprietà del ristorante. Dalla sovrapposizione catastale emerge che la porzione d'ingresso al ristorante è ubicata nel mappale 496 foglio 35, che però è intestato ai signori \*\*\*\*\*I e non è oggetto di pignoramento.

Si pone in evidenza che tale porzione non è stata ovviamente conteggiata nelle superfici commerciali, tuttavia, essendo una parte del ristorante, di fatto non è individuabile fisicamente.

Ai fini della vendibilità dell'immobile c'è da tener presente che lo stesso è identificato dal punto di vista catastale ( foglio 358 mapp 238 sub 4) ed è dotato di un proprio ingresso indipendente, seppur secondario, ubicato sul fronte sud-est.

**PREZZO BASE Euro 234.000,00**

Sassuolo, Sassuolo, 4 febbraio 2023

**II CTU**

Ing. Pasquale Del Neso

