

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 117/2023 RGE

Piena proprietà di un'abitazione al piano primo e cantina al piano terra, poste all'interno di un fabbricato ad uso abitativo, sito nel Comune di Modena, Strada Battaglia, 116.

CONFINI:

Abitazione – Sub. 8: a Nord-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Est su area cortiliva comune, a Nord-Est su area cortiliva comune e vano scala comune, salvo altri.

Cantina – Sub. 9: a Nord-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Ovest su area cortiliva comune, a Sud-Est su sub. 11 e vano scala comune, a Nord-Est su area cortiliva comune e vano scala comune, salvo altri.

Dati identificativi:

- Foglio 37, Mappale 9, Sub. 8, Categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 04, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: 162 mq, totale escluse aree scoperte: 162 mq, Rendita Catastale € 1.103,93 – Strada Battaglia, 116, piano 1.
- Foglio 37, Mappale 9, Sub. 9, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe 07, consistenza 63 mq, superficie catastale totale: 75 mq, Rendita Catastale € 146,42 – Strada Battaglia, 116, piano T.

Difformità riscontrate:

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

Abitazione – Sub. 8:

- Utilizzo ad uso ufficio invece che ad uso abitazione;
- Differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Diversa dimensione di alcune finestre;
- Traslazioni di pareti interne;
- Divisione del pranzo/soggiorno in due locali distinti;
- Restringimento di una porta interna;
- Lesene interne.

Cantina – Sub. 9

- Utilizzo ad uso abitazione invece che cantina;
- Differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche;
- Diversa dimensione di alcune finestre;
- Traslazioni di pareti interne;
- Lesene interne;
- Tamponamento della porta di accesso; infatti l'accesso all'unità immobiliare avviene esclusivamente dal sub. 11, di altra proprietà;
- Presenza di cucina nel locale ripostiglio;
- Presenza di un bagno in luogo della lavanderia;
- Inoltre gli impianti non sono autonomi ma collegati al limitrofo sub. 11 (la caldaia è all'interno del sub. 12, della medesima proprietà del sub. 11) e parti comuni.

I costi per la sanatoria, pari ad € 12.740,00, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 243.000,00 € (Euro duecentoquarantatremila/00).

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, lì 14 giugno 2024

Il Tecnico Stimatore incaricato

Geometra Thomas Malagoli