

**TRIBUNALE DI MODENA**

**G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO**

**Ruolo n° 253/2023 E.I.**

\*\*\*\*\*

**ALLEGATO A**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1 – Appartamento, autorimessa e servizi in Finale Emilia (Mo), via Ceresa n. 5**

**Identificazione catastale**

Presso l’Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

<b>Cat.</b>	<b>Tit.</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Classam.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Consist.</b>	<b>Rendita</b>
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano 2	59	39	41	Cat.A/3	4	5 vani	Euro: 296,96
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3/1 Piano T	59	38	1	Cat.C/6	5	12 m2	Euro: 35,33
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano T	59	39	14	Cat.C/2	4	5 m2	Euro: 9,55
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano T	59	39	23	Cat.C/2	4	21 m2	Euro: 40,13

**Confini**

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

appartamento Part. 39 Sub. 41) vuoto su corte comune, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 40 della Part. 39 del Fg. 59, salvo se altri;

autorimessa Part. 38 Sub. 1) altre ragioni di cui al Sub. 8 della Part. 28 del Fg. 59, residue ragioni dell’esecutata e corte comune, salvo se altri;

locale tecnico Part. 39 Sub. 14) corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub. 25 della Part. 39 del Fg. 59, residue ragioni dell'esecutata ed altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 39 del Fg. 59, salvo se altri;

cantina Part. 39 Sub. 23) altre ragioni di cui al Sub. 22 della Part. 39 del Fg. 59, corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 39 del Fg. 59 e corte comune, salvo se altri.

### **Sintetica descrizione**

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, un'autorimessa, una cantina ed un locale tecnico posti all'interno di un maggiore compendio residenziale recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Ceresa n. 5, in prossimità della SP468 di Correggio, nella periferia ovest del paese e poco distante dell'ingresso all'abitato della frazione di Massa Finalese.

I beni oggetto di pignoramento hanno la seguente composizione:

Part. 39 Sub. 41) appartamento al piano secondo, interno 3, con ingresso, soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

Part. 38 Sub. 1) autorimessa al piano terra.

Part. 39 Sub. 14) locale tecnico al piano seminterrato.

Part. 39 Sub. 23) cantina al piano seminterrato.

### **Sviluppo misure**

<b>Destinazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>SC (mq)</b>
Appartamento	59	39	41	2	102,00
Autorimessa	59	38	1	T	13,00
Locale tecnico	59	39	14	S1	5,00
Cantina	59	39	23	S1	24,00

### Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 38/1955** in data 28.10.1955 per *costruzione fabbricato condominiale ad uso abitazione civile per operai zuccherificio* con relativo **certificato di abitabilità** rilasciato in data 10.10.1957;
- **Licenza edilizia n. 9/1963** in data **27.03.1963** per *costruzione fabbricato ad uso garage*;
- **Licenza edilizia n. 215/1969** in data 10.11.1969 per *costruire n. 4 autorimesse*;
- **Autorizzazione edilizia n. 175/1986, Prot. n. 10899 del 24.07.1986**, per *riparazione tenute alle infiltrazioni d'acqua piovane nel seminterrato con sigillatura fessure tra marciapiede e fabbricato nonché' mediante ripristino pendenze eliminando avvallamenti in alcuni tratti del marciapiede stesso*;
- **Concessione in sanatoria n. 1115** rilasciata in data 21.02.1992, Pratica edilizia n. 190/1986, Prot. n. 4017 del 28.10.1991, per *modifiche di prospetto completa di relativa autorizzazione di abitabilità* rilasciata in data 21.02.1992;
- **Permesso di costruire n. 82 del 02.05.1990**, Pratica edilizia n. 13/1990, Prot. n. 90/01074 del 24.01.1990 per *variante al fabbricato uso civile abitazione*;
- **CILA-S n. 86/2022, Prot. n. 15427 del 27.05.2022**, per *manutenzione straordinaria per intervento locale e miglioramento energetico in palazzina residenziale*.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, circostanza peraltro obbligatoria per poter accedere al Superbonus 110% di cui l'immobile residenziale ha recentemente fruito, con la precisazione che il locale tecnico è indicato in planimetria catastale quale cantina.

**Stato di possesso**

I beni, con eccezione della cantina di cui al Sub. 14 della Part. 39, sono attualmente occupati dal Sig. \*\*\*\*\* e relativo nucleo familiare. A tal proposito si precisa che il conduttore occupa i beni in virtù di un contratto di locazione, **relativo però alla sola abitazione**, della durata di anni 4 con prossima scadenza fissata al 30.05.2025 ed un canone annuo pari ad €. 4.440,00.

Ne consegue che le due cantine e l'autorimessa sono attualmente occupate senza titolo opponibile alla procedura, con la precisazione che il pre citato Sub. 14 della Part. 39 è occupato da soggetti terzi non individuati in sede di sopralluogo.

**STIMA DEI BENI**

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Appartamento	59	39	41	2	102,00	40.800,00 €
Autorimessa	59	38	1	T	13,00	2.600,00 €
Locale tecnico	59	39	14	S1	5,00	500,00 €
Cantina	59	39	23	S1	24,00	2.400,00 €
Valutazione parziale complessiva						46.300,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-2.315,00 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-1.389,00 €
Valutazione parziale complessiva						42.596,00 €
<b>Valutazione finale</b>						<b>43.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2 – Appartamento, autorimessa e cantina in Finale Emilia (Mo), via Ceresa n. 3

### Identificazione catastale

Presso l'Agencia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano 1	59	39	33	Cat.A/3	4	4.5 vani	Euro: 267,27
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3/2 Piano T	59	38	2	Cat.C/6	5	12 m2	Euro: 35,33
F	Proprietà per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA CERESA n. 3 Piano T	59	39	29	Cat.C/2	4	18 m2	Euro: 34,40

### Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

appartamento Part. 39 Sub. 33) altre ragioni di cui al Sub. 38 della Part. 39 del Fg. 59, vuoto su corte comune da due lati, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 33 della Part. 32 del Fg. 59, salvo se altri;

autorimessa Part. 38 Sub. 2) altre ragioni di cui ai Sub. 7 e 3 della Part. 28 del Fg. 59, corte comune e ragioni dell'esecutata, salvo se altri;

cantina Part. 39 Sub. 29) altre ragioni di cui al Sub. 24 della Part. 39 del Fg. 59, residue ragioni dell'esecutata, altre ragioni di cui al Sub. 28 della Part. 39 del Fg. 59, corridoio e corte comune, salvo se altri;

### Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento, un'autorimessa ed una cantina poste all'interno di un maggiore compendio residenziale recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento

energetico, ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Ceresa n. 3, in prossimità della SP468 di Correggio, nella periferia ovest del paese e poco distante dell'ingresso all'abitato della frazione di Massa Finalese.

I beni oggetto di pignoramento hanno la seguente composizione:

Part. 39 Sub. 33) appartamento al piano primo, interno 2, con ingresso, cucina, disimpegno, due camere, bagno e ripostiglio.

Part. 38 Sub. 2) autorimessa al piano terra.

Part. 39 Sub. 29) cantina suddivisa in due locali al piano seminterrato.

### **Sviluppo misure**

<b>Destinazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>SC (mq)</b>
Appartamento	59	39	33	1	101,00
Autorimessa	59	38	2	T	13,00
Cantina	59	39	29	S1	21,00

### **Regime urbanistico-edilizio**

L'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 38/1955** in data 28.10.1955 per *costruzione fabbricato condominiale ad uso abitazione civile per operai zuccherificio* con relativo **certificato di abitabilità** rilasciato in data 10.10.1957
- **Licenza edilizia n. 9/1963** in data **27.03.1963** per *costruzione fabbricato ad uso garage;*
- **Licenza edilizia n. 215/1969** in data 10.11.1969 per *costruire n. 4 autorimesse;*
- **Autorizzazione edilizia n. 175/1986, Prot. n. 10899 del 24.07.1986,** per *riparazione tenute alle infiltrazioni d'acqua piovane nel seminterrato con sigillatura fessure tra marciapiede e fabbricato nonché' mediante ripristino pendenze eliminando avvallamenti in alcuni tratti del marciapiede stesso;*
- **Concessione in sanatoria n. 1115** rilasciata in data 21.02.1992, Pratica edilizia n.

190/1986, Prot. n. 4017 del 28.10.1991, per *modifiche di prospetto* completa di relativa **autorizzazione di abitabilità** rilasciata in data 21.02.1992;

- **Permesso di costruire n. 82 del 02.05.1990**, Pratica edilizia n. 13/1990, Prot. n. 90/01074 del 24.01.1990 per *variante al fabbricato uso civile abitazione*;
- **CILA-S n. 86/2022, Prot. n. 15427 del 27.05.2022**, per *manutenzione straordinaria per intervento locale e miglioramento energetico in palazzina residenziale*.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, circostanza peraltro obbligatoria per poter accedere al Superbonus 110% di cui l'immobile residenziale ha recentemente fruito.

#### **Stato di possesso**

Appartamento ed autorimessa sono attualmente occupati dal Sig. \*\*\*\*\* e relativo nucleo familiare. A tal proposito si precisa che il conduttore occupa i beni in virtù di un contratto di locazione, **relativo però alla sola abitazione**, della durata di anni 4 con prossima scadenza fissata al 31.12.2025 ed un canone annuo pari ad €. 4.200,00.

Ne consegue che l'autorimessa è attualmente occupata senza titolo opponibile alla procedura, così come la cantina che è però occupata da soggetti terzi non individuati in sede di sopralluogo.

#### **STIMA DEI BENI**

<b>Destinazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Valutazione</b>
Appartamento	59	39	33	1	101,00	37.875,00 €
Autorimessa	59	38	2	T	13,00	2.600,00 €
Cantina	59	39	29	S1	21,00	2.100,00 €
Valutazione parziale complessiva						42.575,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-2.128,75 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-1.277,25 €
Valutazione parziale complessiva						39.169,00 €
<b>Valutazione finale</b>						<b>39.000,00 €</b>

### LOTTO 3 – Monocale e pertinenze in San Felice sul Panaro (Mo), via Lavacchi

#### Identificazione catastale

Presso l'agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T-2-3	36	100	19	Cat.A/2	2	2 vani	Euro: 180,76
				95	2				

#### Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

monocale e sottotetto Part. 100 Sub. 19) via Lavacchi, vuoto su Part. 99 del Fg. 36, altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 100 del Fg. 36, corridoio comune ed altre ragioni di cui al Sub. 18 della Part. 100 del Fg. 36, salvo se altri;

area esclusiva Part. 95 Sub. 2) altre ragioni di cui ai Sub. 3 della Part. 95 del Fg. 36, corte comune, residue ragioni dell'esecutata ed altre ragioni di cui alla Part. 94 del Fg. 36, salvo se altri.

#### Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un monocale con relative pertinenze poste all'interno di un maggiore compendio residenziale denominato *Condominio Cassandra* recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230, nella periferia ovest del paese, in prossimità della SP468 di Correggio e dell'ingresso alla zona industriale locale.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un monocale al piano secondo, interno 9, dotato di ingresso e bagno, oltre a sottotetto abusivamente recuperato a fini



abitativi e direttamente collegato tramite scala interna; completa il lotto un'area esterna di proprietà esclusiva attualmente adibita a posti auto.

### Sviluppo misure

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Monocale	36	100 95	19 2	2	34	1,00	57,25
Sottotetto				3	34	0,50	
Area escl. - posti auto				T	25	0,25	

### Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 34/2002**, Prot. n. 6310/17505 del 21.11.2002 per *costruzione di edificio residenziale condominiale a dodici alloggi*;
- **DIA n. 03/157**, Prot. n. 15737 del 10.10.2023 per *variante al progetto originario di cui alla concessione rilasciata in data 21.11.2002 prot. n. 17505 e successiva comunicazione di cui al Prot. n. 19027 del 03.12.2003 per modifiche alla copertura della cantina sul prospetto nord, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 20088 del 29.12.2003*;
- **Certificato di agibilità** che si ritiene ottenuto a far data dal 10.04.2004, per silenzio assenso alla **domanda di cui al Prot. n. 427** del 12.01.2004;
- **CILA-S n. 121/2022**, Prot. n. 8633 del 21.06.2022, per *intervento di riqualificazione energetica e rafforzamento sismico locale di edificio residenziale condominiale*.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **mancanza di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, per la parziale demolizione del solaio interpiano con installazione di scala per collegare il monocale al sottotetto, il quale ha subito un cambio di destinazione d'uso ad abitativo con realizzazione di tramezze interne e di un nuovo lucernaio, oltre a lievi modifiche nella misurazione interna dei locali.

Precisando che i locali sottotetto non sono recuperabili a fini abitativi stante la mancanza dei necessari requisiti, sarà possibile procedere al ripristino dello stato preesistente o eventualmente alla parziale sanatoria di quanto regolarizzabile percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente, anche in base ad un rapporto costo-opportunità che dovrà essere oggetto di ponderata valutazione da parte del soggetto istante. Per tali ragioni, si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di considerare, al momento della stima, un congruo coefficiente svalutativo che tenga conto di tutte le suddette circostanze oltre che del deprezzamento intrinseco gravante su un bene non conforme.

**Stato di possesso**

I beni in esame sono attualmente occupati dal Sig. \*\*\*\*\* in virtù di contratto di locazione della durata di anni 4, con prossima scadenza fissata al 14.05.2027, ad un canone annuo pari ad €. 4.800,00.

**STIMA DEI BENI**

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Monolocale e pertinenze	36	100	19	T-2-3	57,25	68.700,00 €
		95	2			
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-3.435,00 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-2.061,00 €
A detrarre - svalutazione per difformità (-5%)						-3.435,00 €
Valutazione parziale complessiva						59.769,00 €
<b>Valutazione finale</b>						<b>60.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO 4 – Appartamento ed autorimessa in San Felice sul Panaro (Mo), via Lavacchi

### Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T	36	100	10	Cat.C/6	5	17 m2	Euro: 58,82
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano 1	36	100	15	Cat.A/2	2	5 vani	Euro: 451,90

### Confini

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con:

appartamento Part. 100 Sub. 15) vano scala comune, vuoto su esterno ed altre ragioni di cui al Sub. 16 della Part. 100 del Fg. 36, salvo se altri;

autorimessa Part. 100 Sub. 10) via Lavacchi, altre ragioni di cui ai Sub. 11 e 13 della Part. 100 del Fg. 36, androne comune e portico comune, salvo se altri.

### Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appartamento ed un’autorimessa posti all’interno di un maggiore compendio residenziale denominato *Condominio Cassandra* recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230, nella periferia ovest del paese, in prossimità della SP468 di Correggio e dell’ingresso alla zona industriale locale.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento al piano primo, interno 3, composto da soggiorno con balcone, cucina, disimpegno, due camere e bagno; oltre ad autorimessa al piano terra.

### Sviluppo misure

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Appartamento	36	100	15	1	88	1,00	91,63
Balcone					11	0,33	
Autorimessa	36	100	10	T	19	1,00	19,00

### Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 34/2002**, Prot. n. 6310/17505 del 21.11.2002 per *costruzione di edificio residenziale condominiale a dodici alloggi*;
- **DIA n. 03/157**, Prot. n. 15737 del 10.10.2023 per *variante al progetto originario di cui alla concessione rilasciata in data 21.11.2002 prot. n. 17505 e successiva comunicazione di cui al Prot. n. 19027 del 03.12.2003 per modifiche alla copertura della cantina sul prospetto nord*, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 20088 del 29.12.2003;
- **Certificato di agibilità** che si ritiene ottenuto a far data dal 10.04.2004, per silenzio assenso alla **domanda di cui al Prot. n. 427** del 12.01.2004;
- **CILA-S n. 121/2022**, Prot. n. 8633 del **21.06.2022**, per *intervento di riqualificazione energetica e rafforzamento sismico locale di edificio residenziale condominiale*.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **sostanziale coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**.

### Stato di possesso

I beni in esame sono attualmente occupati dal Sig. \*\*\*\*\* in virtù di contratto di locazione della durata di anni 4, con prossima scadenza fissata al 31.05.2027, ad un canone annuo pari ad €. 5.640,00.

**STIMA DEI BENI**

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	Valutazione
Appartamento e pertinenze	36	100	15	1	91,63	91.630,00 €
Autorimessa	36	100	10	T	19,00	9.500,00 €
Valutazione parziale complessiva						101.130,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-5.056,50 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-3.033,90 €
Valutazione parziale complessiva						93.039,60 €
<b>Valutazione finale</b>						<b>93.000,00 €</b>

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO 5 – Monocale e cantina in San Felice sul Panaro (Mo), via Lavacchi

### Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue:

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T-2-3	36	100	21	Cat.A/2	2	2.5 vani	Euro: 225,95
				95	1				
F	Proprietà per 1/1	SAN FELICE SUL PANARO(MO) VIA LAVACCHI Piano T	36	100	12	Cat.C/2	4	4 m2	Euro: 9,09

### Confini

appartamento e sottotetto Part. 100 Sub. 21) corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 100 del Fg. 36, vuoto su esterno ed altre ragioni di cui al Sub. 22 della Part. 100 del Fg. 36, salvo se altri;

area esclusiva Part. 95 Sub. 1) residue ragioni dell’esecutata, corte comune ed altre ragioni di cui alla Part. 94 del Fg. 36, salvo se altri;

cantina Part. 100 Sub. 12) via Lavacchi, altre ragioni di cui alla Part. 99 del Fg. 36 ed altre ragioni di cui al Sub. 11 della Part. 100 del Fg. 36, salvo se altri.

### Sintetica descrizione

I beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un monocale con relative pertinenze ed una cantina posti all’interno di un maggiore compendio residenziale denominato *Condominio Cassandra* recentemente oggetto di un intervento di miglioramento sismico ed efficientamento energetico, ubicato nel comune di San Felice sul Panaro (Mo), in via Lavacchi n. 2230, nella periferia ovest del paese, in prossimità della SP468 di Correggio e dell’ingresso alla zona industriale locale.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un monocale al piano secondo,

interno 7, dotato di bagno, disimpegno e balcone, oltre a sottotetto suddiviso in due locali<sup>1</sup>, abusivamente recuperato a fini abitativi e direttamente collegato tramite scala interna; completano il lotto un'area esterna di proprietà esclusiva attualmente adibita a posti auto ed una cantina al piano terra.

### Sviluppo misure

Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Monolocale	36	100 95	21 1	2	36	1,00	65,88
Balcone				2	11	0,33	
Sottotetto				3	40	0,50	
Area escl. - posti auto				T	25	0,25	
Cantina	36	100	12	T	6	1,00	6,00

### Regime urbanistico-edilizio

L'ufficio tecnico di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 34/2002**, Prot. n. 6310/17505 del 21.11.2002 per *costruzione di edificio residenziale condominiale a dodici alloggi*;
- **DIA n. 03/157**, Prot. n. 15737 del 10.10.2023 per *variante al progetto originario di cui alla concessione rilasciata in data 21.11.2002 prot. n. 17505 e successiva comunicazione di cui al Prot. n. 19027 del 03.12.2003 per modifiche alla copertura della cantina sul prospetto nord*, con comunicazione di fine lavori Prot. n. 20088 del 29.12.2003;
- **Certificato di agibilità** che si ritiene ottenuto a far data dal 10.04.2004, per silenzio assenso alla **domanda di cui al Prot. n. 427** del 12.01.2004;
- **CILA-S n. 121/2022**, Prot. n. 8633 del 21.06.2022, per *intervento di riqualificazione energetica e rafforzamento sismico locale di edificio residenziale condominiale*.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di rilevare la **manca di coincidenza dello**

---

<sup>1</sup> Si precisa che uno dei due locali non è stato visionato internamente stante l'assenza delle chiavi della porta di accesso, chiusa al momento del sopralluogo.

**stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali**, per la parziale demolizione del solaio interpiano con installazione di scala per collegare il monolocale al sottotetto, il quale ha subito un cambio di destinazione d'uso ad abitativo con realizzazione di tramezza interna e di un nuovo lucernaio, oltre a lievi modifiche nella misurazione interna dei locali.

Precisando che **i locali sottotetto non sono recuperabili a fini abitativi** stante la mancanza dei necessari requisiti, sarà possibile procedere al ripristino dello stato preesistente o eventualmente alla parziale sanatoria di quanto regolarizzabile percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente, anche in base ad un rapporto costo-opportunità che dovrà essere oggetto di ponderata valutazione da parte del soggetto istante. Per tali ragioni, si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di considerare, al momento della stima, un congruo coefficiente svalutativo che tenga conto di tutte le suddette circostanze oltre che del deprezzamento intrinseco gravante su un bene non conforme.

### **Stato di possesso**

I beni in esame sono attualmente occupati dal Sig. \*\*\*\*\* in virtù di contratto di locazione della durata di anni 4, con prossima scadenza fissata al 30.04.2027, ad un canone annuo pari ad €. 5.040,00.

### **STIMA DEI BENI**

<b>Destinazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Piano</b>	<b>SC (mq)</b>	<b>Valutazione</b>
Cantina	36	100	12	T	6,00	2.400,00 €
Monolocale e pertinenze	36	100	21	T-2-3	65,88	79.056,00 €
		95	1			
Valutazione parziale complessiva						81.456,00 €
A detrarre - svalutazione per assenza garanzia (-5%)						-4.072,80 €
A detrarre - svalutazione per stato occupazionale (-3%)						-2.443,68 €
A detrarre - svalutazione per difformità (-5%)						-4.072,80 €
Valutazione parziale complessiva						70.866,72 €
<b>Valutazione finale</b>						<b>71.000,00 €</b>