

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 73/2024

Giudice dell'esecuzione

UMBERTO AUSIELLO

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le proprietà, costituite, come su detto, da un appartamento con cantina e soffitta sono ubicate nel comune di Modena, in via dei Lancillotto civ 21, in prossimità della stazione ferroviaria e del centro storico.

CONFINI

Non essendo presenti planimetrie catastali, né elaborati planimetrici, non è possibile indicare i nominativi delle proprietà adiacenti, se non a sud, con via dei Lancillotto e a nord in cortile condominiale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Modena, come segue;

Abitazione piano primo con cantina e soffitta

- Foglio 96, mappale 194, sub 12, cat A/3, classe 1, vani, 4,5, R.C. 244,03

ESTENSIONE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Modena, la superficie commerciale rilevata è:

Appartamento piano primo: 59,45 mq (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

soffitta: 3,30 mq (superficie misurata di mq 10,00 con H>1,50 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente non collegata all'abitazione)

cantina: 3,10 mq (superficie misurata di mq 6,20 e considerata al 50% come pertinenza non direttamente collegata all'abitazione)

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 65,85 ≈ 66,00 mq



PROVENIENZA DEI BENI

La proprietà per intero è pervenuta agli attuali proprietari mediante i seguenti atti notarili:

*Quanto ai diritti di pertinenza della signora [REDACTED]

[REDACTED]

Ai signori sopra generalizzati quanto alienato era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

*Quanto ai diritti di pertinenza del signor [REDACTED] in virtù di successione in morte del signor [REDACTED] come risulta da denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Modena [REDACTED]

[REDACTED]

*Quanto ai diritti di pertinenza del signor [REDACTED] in virtù di successione in morte del signor [REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico e dell'archivio storico del Comune di Modena, è risultato che gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Determinazione del sindaco n° 8211/49 del 4 maggio 1949 per ricostruzione fabbricato civile distrutto a seguito di bombardamento aereo. Igiene n° 118/49 Ornato 225/49
- Manutenzione straordinaria per riqualificazione strutturale prat.sismica n 1674/2022 del 11/04/2022 prot 125219
- Pratica edilizia CILAS per efficientamento energetico n° 1673/2022
- Fine lavori del 10/10/2023

Diffornità: è presente una diffornità data dall'assenza di un tramezzo tra cucina e pranzo e in cantina. Andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria da un tecnico abilitato, per una spesa di circa € 3.000,00 inclusa sanzione.



DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 15/07/2025, l'appartamento, risultava disabitato.

STIMA DEI BENI

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

$$\underline{\underline{\text{€ } 1.800,00 \times 66,00 \text{ mq} = \text{€ } 118.800,00}}$$

(eurocentodiciottomilaottocento/00)

Sottraendo le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia descritte negli appositi paragrafi, si ha:

$$\text{€ } 118.800,00 - \text{€ } 4.210,00 = \text{€ } 114.590 \approx \underline{\underline{\text{€ } 114.600,00}}$$

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si effettua un deprezzamento forfettario in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato, e per l'assenza di garanzia di vizi occulti

$$\underline{\underline{\text{€ } 114.600,00 - 2\% = \text{€ } 112.308,00 \approx \text{€ } 112.300,00}}$$

(eurocentododicimilatrecento/00)

SUDDIVISIONE PRO QUOTE

Non essendo la proprietà comodamente divisibile, si precisa l'equivalente economico delle singole quote di spettanza dei proprietari esegutati:

$$\text{[REDACTED]} 6/9 - \text{€ } 74.866,67 \approx \text{€ } 74.867,00$$

(eurosettantaquattromilaottocentosessantasette/00)

$$\text{[REDACTED]} 3/9 - \text{€ } 37.433,33 \approx \text{€ } 37.433,00$$

(eurotrentasettemilaquattrocentotrentatre/00)

Con osservanza

II CTU

Arch. Marcella Volatile

Modena, 25 luglio 2025

