

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.sa GIULIA LUCCHI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°211/2022

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO N°1 - MIRANDOLA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le proprietà pignorate sono all'interno di un fabbricato residenziale, posto in Comune di Mirandola Via Circonvallazione n°25, in particolare una unità immobiliare con accesso indipendente al piano T/rialzato (sub 5) da scala esterna con ballatoio: è composto da ingresso su disimpegno, con pranzo-soggiorno, cucina, due stanze da letto, n°2 bagni; tramite scala interna chiusa si accede al piano S01 dove si trovano le cantine, vano caldaia e l'accesso interno all'autorimessa (sub 4) che ha a sua volta accesso carraio dall'area cortiliva che si affaccia alla pubblica via Circonvallazione; sempre tramite la stessa scala interna si accede al piano primo composto da disimpegno, n°2 camere, bagno, cucina e soggiorno con balcone; dal disimpegno si accede ad un ampio terrazzo e ad un terrazzino a copertura della scala d'ingresso. Il sottotetto non è praticabile.

Le unità immobiliari pignorate si presentano adesso in buono stato di conservazione.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano tra loro al piano seminterrato e con l'area



cortiliva; una parte del lato Nord-Ovest è in aderenza con il confine della particella n°13 di altra proprietà.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, oggetto della richiesta valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Mirandola (F240) – Catasto fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 112 Particella 24 **Sub.5**- Via Circonvallazione n°25- Piano S1-T-Primo, categoria **A/7**, Classe 3 Vani 15- Rendita € 1.897,98- Sup. catastale totale m²313; totale escluse aree scoperte m²301; totale intestati n°1:
- Foglio 112 Particella 24 **Sub.4**- Via Circonvallazione n°25- Piano S01 categoria **C/6**, Cl.4 Consistenza 32 m²- Rendita € 105,77- Sup. totale m²41 ; totale intestati n°1:

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito atto di compravendita del 10/11/1997 Rep.n°22379 a rogito Notaio Franco Soli trascritto presso la Conservatoria di Modena il 27/11/1997 n°14945 di R.P.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile risulta non essere occupato dalla proprietaria.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito e modificato con varie Concessioni Edilizie e DIA e per ultimo l'intervento MUDE n°78/2014 del 15/01/2014 Prot.n°1262/2014 di "Riparazione e ripristino con Miglioramento Sismico di fabbricato" Prat. n°0434, a seguito del Sisma del 2012;



-SCIA in Variante al Mude del 21/11/2017 Pratica n°0434
Prot.n°35060/2017;

A seguito dell'ultimazione dei lavori e della SCEA del 26/11/2019, con decorrenza per silenzio-assenso, l'Autorizzazione di Agibilità decorre dal 14/04/2021.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati dell'appartamento e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta limitate difformità, non strutturali, costituite da:

- al piano seminterrato non è evidenziata una parete divisoria nella cantina adiacente l'autorimessa per formare un vano chiuso a centrale termica, nonché la parte di sottoscala dell'accesso esterno al piano rialzato con relativa apertura sulla muratura; non evidenziata anche nell'elaborato catastale). Al piano Terra-Rialzato un allargamento della parete divisoria cucina/disimpegno per inserimento di porta scorrevole a scomparsa ed una spalla in cartongesso nel soggiorno per passaggio impianti.

SERVITU'

Il bene pignorato non è gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

SUPERFICI COMMERCIALI

-A/7 (sub 4): seminterrato (esclusa la parte di altezza 1,56 ml) mq.35,50 +
piano rialzato mq.151,00 + Piano primo mq.132,50=

totale Sc.= m² 319,00

-Autorimessa C/6 (sub 5): m² 33,40 considerata al 60% in quanto collegate
ai vani principali: Sc.= m² 20,00



Area cortiliva esclusiva di risulta dal costruito di circa mq.650,00 x 10% =

Sc.= m² 65,00

La superficie commerciale complessiva dell'immobile di cui si tratta risulta
m² 404,00.

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI

LOTTO N°1 –PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta della proprietà del bene è stimato a misura ed adottando il criterio di stima diretto per comparazione, risulta di complessivi **€ 556.000,00** (diconsi €cinquecentocinquantaseimila/00)

LOTTO N°2 – SAN POSSIDONIO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà pignorata è una porzione di un fabbricato residenziale, posto in Comune di San Possidonio Via Matteotti n°18, in particolare una unità immobiliare con accesso indipendente al piano Terra (sub 3): è composta da ingresso da cui si accede al tinello con cucinotto, una camera da letto, un bagno ed una cantina; l'unità immobiliare pignorate si presentano adesso in discreto stato di conservazione.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a Sud con altra Unità immobiliare (sub 4) e sugli altri lati con l'area cortiliva.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, oggetto della richiesta valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di San Possidonio (I128) – Catasto fabbricati - con i seguenti dati:



- Foglio 9 Particella 171 **Sub.3**- Via Matteotti n°18- Piano Terra categoria **A/7**, Classe 1 Vani 3,5- Rendita € 207,87- Sup. catastale totale m²71; totale escluse aree scoperte m²71; totale intestati n°1:

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di acquisto per successione in morte con accettazione di eredità, atto del 04/02/2005 Rep.n°176245/11240 Notaio Di Maria trascritto presso la Conservatoria di Modena il 17/02/2005 n°3026 di R.P.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dalla proprietaria.

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia Prat. 44/1977 rilasciata il 04/10/1977 prot.n°3232 per la "Costruzione di villetta ad uso civile abitazione" in sostituzione di una cubatura esistente;

-Concessione in sanatoria Prat.n° 378/1986 (Condono Edilizio) Prot.2666 del 30/04/1986 –Mod.47/85 A n°progr.0641838209;

Autorizzazione di Abitabilità e/o servibilità del **27/01/1997**;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati dell'appartamento e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta limitate difformità, costituite dalla sola variazione dello spostamento delle porte della camera da letto e tinello traslate come da rilievo allegato;

SERVITU'

Il bene pignorato non è gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE



Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

SUPERFICI COMMERCIALI

-A/7 (sub.3) :piano terra con cantina, totale : Sc.= m² 78,00

Area cortiliva di risulta dal costruito di circa mq.1000,00 x 10% =

m² 100,00: Quota del sub 3 proporzionale sull'area cortiliva 18% = m²

100,00 x 0,18= Sc= m² 18,00

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si tratta risulta **m² 96,00.**

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI

LOTTO N°2 –PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta della proprietà del bene è stimato a misura ed adottando il criterio di stima diretto per comparazione, risulta di complessivi **€ 77.000,00** (diconsi € settantasettemila/00)

Con osservanza,

Modena,20/07/2026

Il C.T.U.

Ing.Roberto Ferrari

