

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 249/2023

Giudice dell'esecuzione

UMBERTO AUSIELLO

ALLEGATO A – LOTTO 1

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà pignorata, consiste in un appartamento indipendente su tre livelli oltre all'autorimessa al piano terra, in contesto condominiale, in via Gonde civ 56 a Sestola (MO).

All'appartamento si accede dalla scala di pertinenza del singolo appartamento, arrivando su un balcone a da qui entrando direttamente nella zona pranzo/cucina con camino, e con accesso diretto all'area esterna di pertinenza retrostante. Attraverso una scala interna si arriva al piano primo composto da due camere da letto con balcone e un bagno.

È stato poi realizzato abusivamente un ulteriore accesso al sottotetto, con bagno, attualmente utilizzato come camera.

CONFINI

- L'appartamento al piano primo confina a nord col mappale 666 sub 4 (proprietà [REDACTED]) a sud col mappale 668, sub 4 (proprietà [REDACTED]).

- L'autorimessa al piano terra confina a nord col mappale 666 sub 3, a sud col mappale 668 sub 2, a ovest con il mappale 588 (proprietà [REDACTED]) e ad est col mappale 589 (BCNC).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sestola, come segue;

Foglio 41, mappale 667, sub 4, cat A/7, classe 3, vani, 4, Sup 59 mq, R.C. 413,17.

- Foglio 41, mappale 667, sub 1-2, BCNC.

- Foglio 41, mappale 667, sub 3, cat C/6, classe 5, Sup 21 mq, R.C. 60,74



ESTENSIONE

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

appartamento: 57,70 mq (superficie rilevata e considerata al 100%)

sottotetto: 3,70 mq (superficie misurata di mq 12,35 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione)

balconi: 4,90 mq (superficie misurata di mq 16,30 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione)

autorimessa: 12,45 mq (superficie misurata di mq 24,90 e considerata al 50%)

area esterna di pertinenza: 5,22 mq (superficie misurata di mq 52,20 considerata al 10%)

Totale superficie commerciale: 83,97 mq ≈ 84,00 mq

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario mediante i seguenti atti notarili:

Atto di compravendita del 30/09/1995, notaio Rosa Rolando di Modena trascritto il 23/10/1995 nn 17999/12192 da potere di [REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sestola, è risultato che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 531/4 per realizzazione di fabbricato ad uso civili abitazioni del 07/06/1983 prot n 428
- Variante alla concessione edilizia prot n. 5275 del 16/12/1985
- Abitabilità del 04/02/1986 prot n 208

Lo stato legittimato non risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo, per la presenza di una scala di accesso al sottotetto, adibito a camera. L'altezza media non consente l'abitabilità, per cui l'ambiente è sanabile solo come soffitta, e i sanitari dovranno essere rimossi.

La pratica in sanatoria andrà redatta da tecnico abilitato, con una spesa di circa € 1.500,00 escluso sanzioni e diritti di segreteria che ammontano ad € 386,00.



STATO DI POSSESSO DEL BENE

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/06/2024, l'appartamento risultava regolarmente in affitto alla signora [REDACTED]. La locazione della durata di 1 anno scade il 31/08/2024 considerandosi disdetto per tale data.

STIMA DEI BENI

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

€ 110.000,00 - 2 % = € 107.800,00 ≈ € 107.800,00 (eurocentosettemilaottocento/00)

Con osservanza

II CTU

Arch. Marcella Volatile

Modena, 25 luglio 2024

