TRIBUNALE DI MODENA

G.E.I. Dott.ssa GIULIA LUCCHI

Ruolo n° 102/2021 E.I.

*** * * * * * * ***

ALLEGATO A

Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la proprietà superficiaria dei beni in esame risulta essere interamente intestata al debitore esecutato[1] ed identificata nel comune di San Felice sul Panaro (Mo) come da tabella sottostante:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		45	115	2			C/6	7	17 m²	Totale: 21 m²	Euro 80,77 L. 156.400
Indirizzo	VIA DELLA REPUBBLICA n. 10 Interno 2 Piano T										
Notifica					Partita	1002434		Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare,										

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		45	115	16			A/2	1	5,5 vani	Totale: 87 m² Totale:esluse aree scoperte**: 85 m²	Euro 426,08 L. 825.000
Indirizzo	VIA DELLA REPUBBLICA n. 10 Piano 1										
Notifica					Partita	1002434		Mod.58	-		
Annotazioni	di stadio: passaggi intermedi da esaminare,										

Descrizione generale

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione ed un'autorimessa facenti parte di un maggiore fabbricato di tipo condominiale posto in San Felice sul Panaro (Mo), via della Repubblica n. 274, all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale posta a breve distanza dal centro storico cittadino.

[1] La proprietà dell'area risulta allibrata al Comune di San Felice sul Panaro.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Sub. 6) autorimessa al piano terra;
- Sub. 16) appartamento al piano primo, int. 2, composto da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, due camere e bagno;

Confini

L'autorimessa confina con area cortiliva su due lati ed altre ragioni sui restanti lati; salvo se altri.

L'appartamento confina con vuoto su area cortiliva su tre lati, vano scala comune ed altre ragioni; salvo se altri.

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data successiva il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di San Felice sul Panaro ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 36/1973**, prot. 1682 del 19.04.1973, per *costruzione di un fabbricato uso civile abitazione a 15 alloggi* con relativa autorizzazione di **abitabilità** del 10.10.1977;
- **Autorizzazione edilizia n. 98/1988**, prot. 6433 del 11.07.1988, per *rifacimento copertura fabbricato uso civile abitazione;*
- **Richiesta contributo per la ricostruzione n. 2/2012**, prot. n. 2161 del 18.02.2013, per *interventi di rafforzamento locale e riparazione danni in edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012* con **perizia asseverata di agibilità** ai sensi del D.L 74/2012 in data 28.12.2012.

Nessuna altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in

riferimento alle porzioni oggetto di stima.

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

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato in virtù di contratto di locazione abitativa agevolata della durata di anni 3+2, con decorrenza dal 30.07.2019 e per il quale non risulta comunicata disdetta da parte del locatore; si ritiene pertanto che suddetto contratto sia prorogato di diritto sino al 29.07.2024.

Il canone annuo di locazione, stabilito tramite accordo territoriale, è sancito in €. 4.800,00 con applicazione della cedolare secca.

Sviluppo delle superfici commerciali

Appartamento e balcone	mq	87,00
Autorimessa	mq	21,00

STIMA DEI BENI

Lotto	Quota	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
A	1/1 dir. superf.	Appartamento	45	115	16	52.200,00 €
		Autorimessa	45	115	2	6.300,00 €
Valutazione parziale						58.500,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-2.925,00 €
Valutazione parziale del diritto di superficie						55.575,00 €
VALUTAZIONE FINALE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE						**56.000,00 €**