

ALLEGATO A – LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI MODENA:

Esecuzione Immobiliare n. 102/2023 RGE

Piena proprietà di una porzione di fabbricato, con ingresso indipendente, composto da un'abitazione al piano terra, primo e secondo, da un'autorimessa e laboratorio al piano terra, relativa area cortiliva, siti nel Comune di Novi di Modena (MO), Via Ivo Morselli, 23.

CONFINI:

L'immobile confina a Nord con la pubblica Via Ivo Morselli, a Sud ed Ovest con il mappale 417, ad Est con i sub. 5, 6, 7, 8, 9 del medesimo mappale ma di altra proprietà, (salvo altri).

ESTREMI CATASTALI:

Gli immobili sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Novi di Modena (MO) al:

- Foglio 59, Mappale 387, Sub. 12, categoria C/3 (Laboratorio per arti e mestieri), classe 4, consistenza 112 mq, superficie catastale totale: 124 mq, Rendita Catastale € 271,86 - Via Ivo Morselli, piano T.
- Foglio 59, Mappale 387, Sub. 13, categoria C/6 (Autorimessa), classe 4, consistenza 26 mq, superficie catastale totale: 30 mq, Rendita Catastale € 61,77 - Via Ivo Morselli, piano T.
- Foglio 59, Mappale 387, Sub. 14, categoria A/2 (Abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale: 231 mq, totale escluse aree scoperte: 219 mq, Rendita Catastale € 600,38 - Via Ivo Morselli, piano T-1-2.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA:

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 205/2001 del 01/10/2001, per il tombamento di tratto di fosso stradale, apertura di passo carraio e inghiaimento di lotto;
- Concessione Edilizia n. 258/2001 del 15/02/2002, per la costruzione di fabbricato ad uso artigianale con annesso abitazioni e relative recinzioni;
- Permesso di costruire n. 8/2008 del 17/07/2008, per il rinnovo della concessione edilizia 258/2001 e autorizzazione 205/2001 per completamento opere e cambio d'uso da magazzino a laboratorio;
- Denuncia di Inizio Attività n. 82/2009 del 09/07/2009, per variante al permesso di costruire n.

8/2008 per modifiche interne ed esterne;

- Conformità Edilizia e Agibilità n. 37/2009 del 01/10/2009, per agibilità di due alloggi abbinati e relative rimesse, facenti parte di fabbricato ad uso civile abitazione e laboratori artigianali;
- Conformità Edilizia e Agibilità n. 39/2009 del 20/10/2009, per agibilità di due laboratori artigianali;
- Comunicazione di Inizio Lavori n. 260/2012 del 06/08/2012, per realizzazione di opere di messa in sicurezza di fabbricato a civile abitazione e laboratorio lesionato dal sisma del maggio 2012;

Confrontando lo stato dei luoghi, con i grafici di progetto (stato legittimato) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Leggere differenze nelle quote planimetriche ed altimetriche, dello spessore delle murature e dimensionamento delle varie aperture;
- Al piano terra: demolizione della tramezza che separa l'autorimessa dal laboratorio (che dovrà essere ripristinata);
- Al piano terra: tamponamento della porta laterale di accesso all'autorimessa (che dovrà essere ripristinata);
- Al piano terra: ridimensionamento della finestra dell'autorimessa;
- Al piano primo: riduzione della superficie del terrazzo attiguo alla camera da letto, mediante arretramento del parapetto, con sovrastante posa di infisso (che dovrà essere rimosso);
- Al piano secondo: realizzazione di tramezze, al fine di ricavare nuove stanze, oltre alla rimozione del controsoffitto (che dovrà essere ripristinato) al fine di aumentare l'altezza utile interna;

I costi per la sanatoria, pari ad € 27.166,10 sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 224.000,00 (Euro duecentoventiquattromila/00).

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, lì 26 settembre 2025

Il Tecnico Stimatore incaricato

