

TRIBUNALE DI MODENA**G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO****Ruolo n° 305/2023 E.I.***** * * * *****ALLEGATO A****Identificazione catastale**

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo alla debitrice esecutata ed identificata come segue.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	141	1			F/3				
Indirizzo			VIA CA' DEL VENTO n. 1 Piano T-1								

Risulta essere invece un bene comune non censibile, corte esclusiva della suesposta unità immobiliare, l'area identificata come segue.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		17	145	18							
Indirizzo			VIA CA' DEL VENTO n. 1 Piano T								

Confini

I beni pignorati, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui al Sub. 20 della Part. 145 del Fg. 17, altre ragioni di cui ai Sub. 4 e 3 della Part. 140 del Fg. 17, altre ragioni di cui al Sub. 17 della Part. 145 del Fg. 17 e corte comuni; salvo se altri.

Sintetica descrizione

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione allo stato grezzo avanzato e priva di agibilità, posta all'interno di un borgo residenziale ubicato in Formigine (Mo), via Stradella n. 50, in zona di campagna tra le

frazioni di Casinalbo e Montale.

L'intero borgo in cui è inserita l'abitazione in esame è sottoposto a decreto di vincolo da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici dell'Emilia ai sensi del Decreto Legislativo n. 490 del 29.10.1990¹.

La composizione dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

Abitazione (Part. 141 Sub. 1) sviluppatasi su due piani con soggiorno, cucina, antibagno e wc al piano terra; disimpegno, due camere, antibagno e wc al piano primo; oltre ad area cortiliva esclusiva (Part. 145 Sub. 18).

Sviluppo misure

Destinazione	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Abitazione	Terra	73	1	73,00
Abitazione	Primo	63	1	63,00
Area cortiliva	Terra	80	0,1	8,00
Superficie commerciale complessiva				144,00

Regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato in esame è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Formigine non ha individuato il titolo originario di edificazione dell'immobile ma solamente la seguente pratica edilizia:

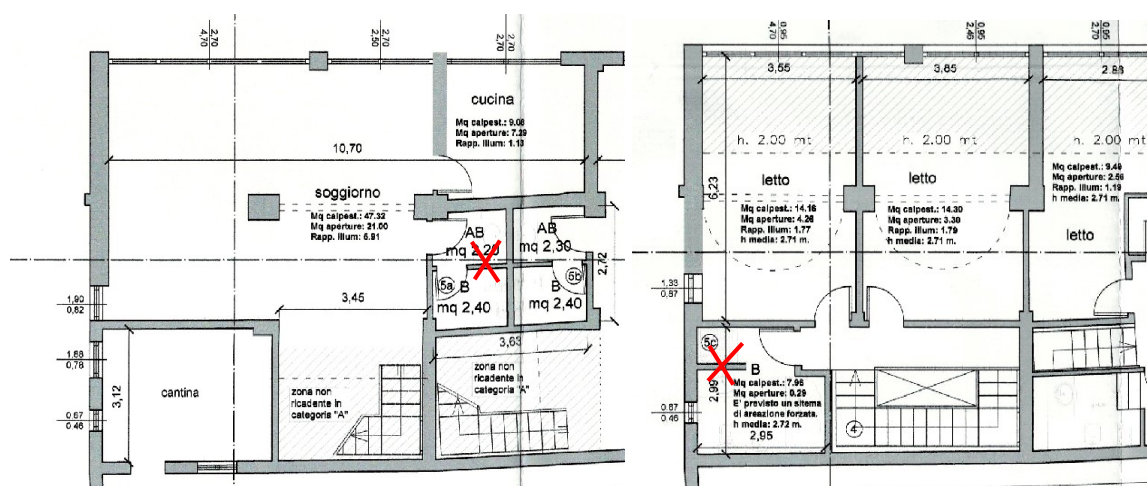
- **DIA n. 4555**, Prot. n. 26322 del 22.11.2005, per *restauro e risanamento conservativo*
– *ristrutturazione di una delle pertinenze del complesso "Cà del Vento"*.

Si evidenzia che per l'unità immobiliare pignorata non risulta essere mai stata depositata la fine lavori e la stessa è pertanto sprovvista anche di relativa agibilità.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la **manca** **za** **di**

¹ Sussiste quindi diritto di prelazione in favore dello Stato in caso di alienazione onerosa dell'immobile.

coincidenza dello stato di fatto rispetto agli elaborati progettuali di cui alla DIA summenzionata, per la mancata esecuzione delle paretine divisorie tra antibagno e bagno, sia al piano terra che al piano primo, come da sottostanti stralci esplicativi, oltre a lievi differenze nella misurazione interna dei locali.



Essendo necessario il deposito di idoneo titolo autorizzativo per poter completare i lavori, si ritiene che la presenza di suesposte difformità minori sia sostanzialmente irrilevante in quanto la presente valutazione tiene già in debita considerazione dello stato grezzo avanzato dell'immobile e di tutti gli adempimenti tecnici, burocratici ed edili necessari per rendere abitabile l'immobile.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi ed inutilizzati.

STIMA DEI BENI

Lotto	Quota	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
1	1/1	Abitazione e pertinenze	17	141/145	1/18	216.000,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-10.800,00 €
Valutazione parziale						205.200,00 €
VALUTAZIONE FINALE						205.000,00 €