

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 128/2020

* * *

R.G. ESEC.

Promosso da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.**

Esecutati: **XXXXXXX**

LOTTO UNICO

La proprietà de quo è stata acquistata in data 16/09/2005 (*atto Ministero Dott. Gambigliani Zoccoli Eugenio rep.24487*), e trasferita la proprietà della consistenza nelle seguenti quote:

1. XXXXXXXXXX

(CF XXXX XXXX XXXX) nato in XXXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX

Diritto di: **Proprieta' per 1/2** in regime di separazione dei beni

2. XXXXXXXXXX

(CF XXXX XXXX XXXX) nato in XXXXXXXXXX (EE) il XXXXXXXX

Diritto di: **Proprieta' per 1/2** in regime di separazione dei beni

UBICAZIONE

I beni sono ubicati in Comune di Zocca, via Serre n.4753.

CONFINI

L'abitazione confina a Est , Sud e Ovest con corte comune, a Nord con arte comune e vano scala comune.

L'autorimessa al piano terra confina a Nord ed Ovest con corte comune, a Est con corridoio comune, a Sud con altra proprietà.

La cantina al piano terra confina a Est con corte comune, a Nord con vano scala, a Ovest con corridoio comune, a Sud con altra proprietà.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Zocca (MO)

- Foglio **25** Particella **112** Subalterno **1**, Via Monteombraro Piano T, Dati di classamento, Rendita: **Euro 66,52**, Categoria **C/6**, Classe **9**, Consistenza **23 m²**, Totale: **26 m²**
- Foglio **25** Particella **112** Subalterno **3**, Via Monteombraro Piano T-1, Dati di classamento, Rendita: **Euro 671,39**, Categoria **A/7**, Classe **1**, Consistenza **6,5 vani**, Dati di superficie non presenti in banca dati

Per quanto attiene le planimetrie catastali, queste rappresentano la distribuzione interna dell'abitazione, della cantina e della autorimessa.

Si evidenziano minime modifiche interne -porte e porzione di parete spostata- che però non modificano la rendita catastale del compendio e, quindi, possono ritenersi conformi ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85, come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78 convertito con modificazioni in legge il 30/07/2010 n.122.

LOTTO UNICO – REGIME URBANISTICO-EDILIZIO-CATASTALE

Il sottoscritto ha avuto accesso agli atti depositati presso il Comune di Zocca e relativi al complesso immobiliare.

Per quanto consegnato al sottoscritto l'edificio è stato edificato in forza di:

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. 125 del 25/05/1964;
- Autorizzazione di Abitabilità pratica n.125 del 04/08/2964.

Il Sindaco del Comune di Zocca in data 04/08/1964 ha certificato che *"...omississ... Il fabbricato è composto da vani 12 principali, 8 accessori ed è di piani tre. I lavori sono stati iniziati il 25/5/964 e l'edificio è stato dichiarato abitabile il 4/8/964.*

...omississ..."

I colloqui con il Tecnico Comunale geometra _____ hanno permesso di assicurarsi che sull'immobile non esistono, attualmente, vincoli specifici che possano compromettere o vincolare i termini della alienazione del bene.



Il confronto tra i documenti comunali ed il rilievo in loco ha evidenziato difformità tra lo stato legittimato e quanto rilevato. A tal proposito si è redatta tavola grafica con riportato il piano terra ed il primo piano, così come dedotto dal progetto edilizio depositato presso il Comune di Zocca e come rilevato in loco.

Si rivela che vi siano differenze nella ubicazione delle pareti di separazione interna, non è corretto il posizionamento delle porte interne sono state aperte porte su muri in tramezza e chiusa una porta sul muro portante sul corridoio.

Nel progetto edilizio non sono stati indicati i balconi e di conseguenza le finestre sono diventate portefinestre, le finestre attuali sono in posizione differente rispetto a quanto riportato nei progetti depositati.

Al piano terreno sono state chiusi -o mai realizzati- portoni di accesso ai vani sul fronte nord e sud, ma sono stati aperti portoni sul lato ovest, modificando di fatto il disegno dei prospetti.

La distribuzione interna al piano terra non è stata riportata.

Il tecnico del Comune di Zocca che ha richiesto che le unità immobiliari di cui alla presente relazione debbano essere oggetto di pratica "SCIA in sanatoria".

La pratica di sanatoria dovrà prevedere la corresponsione di una oblazione di € 4.000,00 (€ 2.000,00 per le modifiche di facciata piano primo, formazione balconi, ed € 2.000,00 per le modifiche intervenute al piano terra internamente ed esternamente) in relazione alle modifiche esterne intervenute sui prospetti dell'edificio -balconi e spostamento finestre; rimangono escluse le spese tecniche.

ONERI E VINCOLI E STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile e le pertinenze sono occupate ed utilizzate dagli esecutati e dal proprio nucleo familiare.

Si comunica che l'edificio composto da sole due unità abitative oltre a servizi ed autorimesse, non è costituito in condominio. La gestione è organizzata privatamente tra gli attuali proprietari.



PREZZO BASE

Abitazione e cantina mq. 113,72

Autorimessa mq. 28,78

Valore Attribuito € 47.500,00

(€ Quarantasettemilacinquecento/00)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Con osservanza

Il CTU

Geometra Gian Franco Campagnoli

Castelfranco Emilia 08/07/2022

