

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA ROBERTA VACCARO**

\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 125/2023 R.E.I.**

**ESTRATTO SINTETICO ALL. A1**

\* \* \*

**IMMOBILI**

Proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Campogalliano, Via Martiri della Libertà 1, catastalmente così distribuite:

SUB 37

- abitazione al piano terzo composta da: entrata, disimpegno, pranzo, cucina, n. 2 camere, bagno, terrazzino;  
- soffitta al piano sottotetto;

SUB 7

- al piano terra: autorimessa;  
oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari in esame sono allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Campogalliano, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

foglio 24

mapp 65 sub 37 – Viale Martiri della Libertà 1 - p. 3-6 – cat. A/3 - cl. 2 –  
vani c. 5,5 - rendita € 278,37

mapp 65 sub 7 – Viale Martiri della Libertà 1 - p. T – cat. C/6 - cl.6 – cons.

c. mq. 11 - rendita € 39,20

(vedasi documentazione catastale allegata).

In loco si rilevano alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali consistenti in modifiche interne.

Successivi aggiornamenti/rettifiche catastali sono da ritenersi da effettuare a cura e spese dell'aggiudicatario.

### **PERTINENZA**

Proprietà

### **REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Campogalliano .

Il fabbricato risulta costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 43/1963 in data 05/09/1973;
- Abitabilità del 12/12/1964 con decorrenza dal 06/11/1964 prat. 43/63.

(vedasi allegati).

Nelle unità immobiliari in esame, rispetto ai suindicati titoli, si riscontrano alcune difformità consistenti in modifiche interne nell'abitazione e nell'autorimessa (spostamento di tramezza e diverso dimensionamento dei locali, sagoma parete di fondo del garage).

Per la regolarizzazione edilizia delle difformità si può optare per due soluzioni tra loro alternative:

1. Ripristino dello stato dei luoghi con una spesa presunta indicativa di € 7.000,00;

2. Presentazione di pratica di sanatoria con una spesa presunta di €

4.000,00 (oblazione, spese tecniche e variazioni catastali); detto importo è da

ritenersi puramente indicativo in quanto l'esatta determinazione ed

approvazione potrà avvenire unicamente in seguito a presentazione della

pratica presso il Comune.

Si precisa che il giudizio di stima tiene conto prudenzialmente dei costi più

gravosi suindicati, i quali verranno nel seguito detratti dalla stima.

Le regolarizzazioni e tutti i relativi costi (suindicati o eventualmente

maggiori) sono da considerarsi quindi a carico dell'aggiudicatario all'asta,

con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO € 99.000,00**