

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giulia Lucchi**

* * *

N. 202/2020**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.ESEC.

* * *

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

LOTTO UNICO**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Piena proprietà di fabbricati da terra a tetto sviluppati su due piani fuori terra e un piano interrato, il complesso edificato è composto da due laboratori di cui uno con ufficio, un'abitazione e un'autorimessa, con annessa area comune all'abitazione e all'autorimessa e corte comune all'intero compendio, il tutto sito nel Comune di Zocca (MO), in Via Vignolese n. 1370/C.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

NCEU del Comune di di Zocca, beni intestati a ----- con sede in ----- (--) -
proprietaria per 1/1 – Foglio 24

Part. 280, sub 4, Cat C/3, Cl 2, 300 mq, Piano S1-T, R 1.239,50 € (laboratorio);

al NCEU del Comune di Zocca, beni intestati a ----- nato a ----- (--) il
28/07/1954 - proprietario per 1/1 – Foglio 24

- Part. 280, sub 2, Cat C/3, Cl 2, 88 mq, Piano T, R 363,59 € (laboratorio);
- Part. 280, sub 3, Cat A/3, Cl 3, 7,5 vani, Piano 1-T, R 600,38 € (abitazione);
- Part. 280, sub 5, Cat C6, Cl 5, 78 mq, Piano S1, R 120,85 € (autorimessa);
- Part. 280; sub 6; BCNC area comune ai sub 3 e 4;
- Part. 280; sub 7; BCNC corte comune a tutti i sub del mappale 280.



Parti comuni: area comune ai sub 3 e 4 identificata con il sub 6, corte comune a tutti

i sub del mappale 280 identificata con il sub 7.

Servitù: nessuna risultante dalla documentazione in atti.

CONFINI

Immobili confinanti a corpo con: mappale 243 con soprastante fabbricato, mappali 295 e 333 liberi da fabbricati, altro foglio catastale, salvo altri, salvo variazioni intercorse.

PERTINENZA

Intera proprietà.

REGIME PATRIMONIALE

In data 29/03/2022 l'Avv. ----- depositava da parte della procedente l'estratto di matrimonio dell'esecutato, avvenuto in data 22/08/1976, facendo presente che, come emerge dalla relazione notarile di seguito citata, i beni oggetto di pignoramento sono beni personali non rientranti in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZA

In base a quanto attestato dal certificato notarile depositato agli atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio -----, all'esecutata ----- la particella 280 sub 4 è pervenuta per 2/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà per atto di compravendita Notaio ----- n° Rep. ----- del -----, trascritto in data ----- ai nn° -----.

In base a quanto attestato dal certificato notarile depositato agli atti ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio -----, all'esecutato ----- i sub 2, 3 e 5 sono pervenute quali beni personali per atto di divisione Notaio ----- di Modena n° Rep. ----- del -----, trascritto in data ----- ai nn° ----- da comunione con ----- nata a ----- (--) il -----, ----- nata a ----- (--) il -----, --



----- nato a ----- (-) il -----.

Risulta trascritta in data ----- ai nn° ----- accettazione tacita di eredità

nascente da atto Notaio ----- n° Rep. ----- del -----.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. per quanto riguarda il solo sub 4,

intestato a società, e sarà soggetta a tassa di registro per i sub 2, 3 e 5.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:

La costruzione dell'immobile è iniziata in data successiva al 1 settembre 1967.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- PdC n° 987 prot. 1397 del 9/03/1984 e abitabilità n° 987 del 11/07/1987 per la “nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione rurale”;
- Autorizzazione prot. 1424 del 6/04/1987 per “realizzazione di deposito Gpl”;
- Sanatoria prot. 5168 del 13/08/1987 e abitabilità e/o servibilità prot. 4066 del 31/05/1995 per “ampliamento fabbricato ad uso stalla”;
- Concessione Edilizia n° 1508 prot. 630 del 20/02/1989 e abitabilità n° 987 del 11/07/1987 per la “nuova costruzione di fabbricato ad uso abitazione rurale”;
- Autorizzazione Edilizia prot. 5897 del 13/09/1990 per “aperture di finestre nella soffitta”;
- Sanatoria n° 104 prot. 1873 del 1/03/1995 e abitabilità e/o servibilità prot. 1873 del 20/05/1997 per “ampliamento fabbricato civile al piano seminterrato e realizzazione di garage”;
- Sanatoria n° 105 prot. 1874 del 1/03/1995 per “ampliamento fabbricato ad uso laboratorio artigianale”;
- CIA prot. 4824 del 23/06/1999 per “opere di finitura interna ed esterna del



fabbricato ad uso laboratorio artigianale”;

- CIA prot. 6624 del 24/09/2001 per “realizzazione di muro di contenimento in c.a. in prossimità del confine”.

Il compendio esaminato non è divisibile senza la realizzazione di opere interne, in quanto le unità immobiliari ad uso laboratorio sono comunicanti fra loro e una delle due è a sua volta comunicante con l’abitazione. Inoltre, l’autorimessa e la corte risultano spazi accessori dei fabbricati principali.

Dal confronto fra lo stato di fatto legittimato e quanto rilevato in sede di sopralluogo si rilevano le seguenti difformità: per quanto concerne il sub 4 (laboratorio con ufficio), presenza di partizioni interne a tutta altezza nella zona ufficio, diversa conformazione e distribuzione di porte e finestre al piano seminterrato, presenza di partizione interna nel deposito al piano interrato, tutte sanabili per mezzo di opere di rimozione delle partizioni interne e ripristino dei prospetti legittimati o per mezzo di pratica edilizia e aggiornamento della planimetria catastale congruenti con lo stato di fatto, il deprezzamento causato dal costo di tali attività si quantifica in D1 = - 3.000,00 Euro.

Il compendio è regolarmente commerciabile, procedendo con sanatoria per la regolarizzazione edilizia e catastale o con opere di ripristino dello stato di fatto legittimato del sub 4, entro 120 giorni dalla vendita del bene.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L’immobile identificato con il sub 3 è occupato dall’esecutato, che vi risiede in assenza di minori. Gli immobili ai sub 2, 3 e 5 con destinazione d’uso non abitativa, sono attualmente nella disponibilità dell’esecutato.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non a misura, per la piena proprietà, si



quantifica in complessivi **315.000,00 €**.

(euro trecentoquindicimila/00)

* * *

Con osservanza

Modena, 07/07/2022

L'esperto

Arch. Roberta Paglioli

