
TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 173/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	6
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	8
Precisazioni.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	9
Patti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	10

Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	17
Stima / Formazione lotti	18
Riserve e particolarità da segnalare.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 173/2022 del R.G.E.....	22
Lotto Unico	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510.....	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc.....	23

INCARICO

In data 17/04/2023, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Appartamento al piano 1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composto da balcone, ingresso su corridoio centrale a sinistra cucina, a destra soggiorno, corridoio disimpegno notte, in testa bagno, indi camera da letto con balcone, altre due camere da letto.

La costruzione prospetta su tutti i lati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Autorimessa al piano S1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composta da locale unico con separato deposito.

La costruzione prospetta su tutti i lati.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Su tutti i lati area pertinenziale part. 45, sopra tetto comune, sotto altra proprietà

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Su tutti i lati area pertinenziale part. 45, sopra altra proprietà sotto altra proprietà

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,27 mq	123,12 mq	1	123,12 mq	2,64 m	1
Totale superficie convenzionale:				123,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è convenientemente divisibile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	112,27 mq	123,12 mq	1	123,12 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				123,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il bene non è convenientemente divisibile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/06/1993 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 45, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6,0 vani Rendita € 480,30 Piano 1

Dal 12/11/2004 al 30/01/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 45, Sub. 5 Categoria A3 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 130 m2 Totale escluse aree scoperte: 127 mq Rendita € 480,30 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/2004 al 30/07/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 45, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 101 m2 Superficie catastale Totale: 127 mq Rendita € 213,86 Piano S1
Dal 16/06/2023 al 12/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 45, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 101 m2 Rendita € 21.386,00 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	45	5		A3	3	6 vani	130 mq	480,3 €	1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	45	4		C6	3	101 m2	Totale: 127 mq	213,86 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Area pertinenziale comune

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Area pertinenziale comune

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

L'immobile esecutato si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i medesimi materiali dell'epoca costruttiva avvenuta nell'anno 1970.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

L'immobile esecutato si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i medesimi materiali dell'epoca costruttiva avvenuta nell'anno 1970.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Parti comuni sono l'ingresso carraio e pedonale, la recinzione esterna, l'area pertinenziale mapp. 45.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Parti comuni sono l'ingresso carraio e pedonale, la recinzione esterna, l'area pertinenziale mapp. 45.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Appartamento al piano 1 di quattro locali oltre bagno, cucina, balconi in villa su quattro livelli.

La costruzione prospetta su tutti i lati.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: ossatura in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva in area extra urbana con delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 3,00 al piano seminterrato, 2,70 nominali agli altri piani.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata al civile e dipinta su due colori;
- ingresso pedonale e carraio attraverso in ferro zincato;
- pavimentazione esterna parte in porfido, parte in asfalto o sterrata, restante parte ad erba;
- scala esterne in ferro zincato con gradini in pietra;

- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino in alluminio anodizzato e vetro bucciato;
 - porte interne in legno tinto;
 - serramenti in legno tinto e vetro semplice;
 - sistema oscurante composto da tapparelle in pvc;
 - davanzali e soglie in marmo travertino;
 - pavimentazioni nei locali abitabili in ceramica;
 - rivestimenti in ceramica;
 - balconi in gres con bordo in marmo e parapetto in ferro verniciato;
 - muri al civile o in gesso, tinteggiati;
 - manto di copertura con tegole in cemento colorato;
 - riscaldamento ed acqua calda centralizzato con caldaia a gasolio o gpl, camini interni e stufe a legna;
 - climatizzazione in alcune camere;
 - impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
 - contatori elettrici ed acqua potabile interni;
- Barriere architettoniche: l'accesso è in piano fino alle scale di salita al piano primo non dotate di servoscala; all'interno l'appartamento è fruibile da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Autorimessa al piano S1 composta da locale unico con ripostiglio e compartimenti interni in legno.

La costruzione prospetta su tutti i lati.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: ossatura in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva in area extra urbana con delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 3,00 al piano seminterrato, 2,70 nominali agli altri piani.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata al civile e dipinta su due colori;
- ingresso pedonale e carraio attraverso in ferro zincato;
- pavimentazione esterna parte in porfido, parte in asfalto o sterrata, restante parte ad erba;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portone in ferro verniciato;
- porte interne in legno;
- serramenti in ferro verniciato con vetro semplice;
- davanzali o soglie in pietra;
- pavimentazioni in battuto di cemento;
- muri al civile, solette al rustico;
- manto di copertura con tegole in cemento colorato;
- impianto elettrico;
- contatori elettrici ed acqua potabile interni;

Barriere architettoniche: l'accesso è in pendenza, l'apertura non è elettrificata; all'interno l'autorimessa è fruibile da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Gianni Monica nata a Modena il 6/6/1972 e dal proprio nucleo familiare composto da:

[REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

L'immobile risulta occupato dalla debitrice Gianni Monica nata a Modena il 6/6/1972 e dal proprio nucleo familiare composto da:

-

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1990 al 12/11/2005	**** Omissis ****	Sentenza per acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Modena	21/12/1989	172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/11/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	02/09/2005	1553	960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Modena	12/11/2005	21721	36197

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Accettazione tacita della successione in data 14/7/2017 ai n. 17995/12071 rep 5605/2969 atto notaio Camocardi Carlo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/01/1990 al 12/11/2005	**** Omissis ****	Sentenza per acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pretura di Modena	21/12/1989	172	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/11/2005	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Agenzia delle Entrate	02/09/2005	1553	960
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia delle Entrate di Modena	12/11/2005	21721	36197		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Accettazione tacita della successione in data 14/7/2017 ai n. 17995/12071 rep 5605/2969 atto notaio Camocardi Carlo.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 29/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Modena il 25/06/2013
Reg. gen. 13636 - Reg. part. 1801
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.048,99
Spese: € 89.951,01
Percentuale interessi: 4705,00 %
Rogante: Notaio Spagnoli Enrico
Data: 12/06/2013
N° repertorio: 74871
N° raccolta: 1801

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Modena il 05/08/2022
Reg. gen. 27113 - Reg. part. 18956
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 29/07/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Modena il 25/06/2013
Reg. gen. 13636 - Reg. part. 1801
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.048,99
Spese: € 89.951,01
Percentuale interessi: 4705,00 %
Rogante: Notaio Spagnoli Enrico
Data: 12/06/2013
N° repertorio: 74871
N° raccolta: 1801

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Modena il 05/08/2022
Reg. gen. 27113 - Reg. part. 18956
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Il Comune di Fanano (Mo) è dotato di piano Regolatore Generale, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 12 del 13/03/2015.ai sensi dell' art.15 della L. R. 47/78 e s.m.i.

L'area ove è insediato l'immobile esecutato è classificata quale zona omogenea E1 agricola.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Il Comune di Fanano (Mo) è dotato di piano Regolatore Generale, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 12 del 13/03/2015.ai sensi dell' art.15 della L. R. 47/78 e s.m.i.

L'area ove è insediato l'immobile esecutato è classificata quale zona omogenea E1 agricola.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare esecutata è stata edificata con licenza edilizia n. 300 prot. 1339 del 8/8/1970; a seguire autorizzazione di abitabilità concessione n. 1300/70 del 3/6/1984.

In data 30/9/1995 Autorizzazione per copertura terrazzo.

In data 5/3/2003 CIA per modifiche interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità immobiliare eseguita è stata edificata con licenza edilizia n. 300 prot. 1339 del 8/8/1970; a seguire autorizzazione di abitabilità concessione n. 1300/70 del 3/6/1984.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Nel garage vi sono partizioni in legno di facile rimozione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510
Appartamento al piano 1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composto da balcone, ingresso su corridoio centrale a sinistra cucina, a destra soggiorno, corridoio disimpegno notte, in testa bagno, indi camera da letto con balcone, altre due camere da letto. La costruzione prospetta su tutti i lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 45, Sub. 5, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.560,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Fanano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
 - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
 - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
 - 40% verande chiuse;
 - 25% cantine e accessori;
 - 35% sottotetti non abitabili;
 - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Fanano zona Extraurbana/zona agricola semestre 2022/2 abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min 770,00 - €/mq. max 1.150,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 400,00 - €/mq. max 600,00.
Borsini immobiliari abitazioni in stabili di seconda fascia €/mq. 590,00 - €/mq. 862,00; box e autorimesse €/mq. 339,00 - €/mq. 526,00.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc
Autorimessa al piano S1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composta da locale unico con separato deposito. La costruzione prospetta su tutti i lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 45, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 36.936,00
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo,

sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Fanano, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 35% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Fanano zona Extraurbana/zona agricola semestre 2022/2 abitazioni civili con stato conservativo normale €/mq. min 770,00 - €/mq. max 1.150,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 400,00 - €/mq. max 600,00.

Borsini immobiliari abitazioni in stabili di seconda fascia €/mq. 590,00 - €/mq. 862,00; box e autorimesse €/mq. 339,00 - €/mq. 526,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510	123,12 mq	500,00 €/mq	€ 61.560,00	100,00%	€ 61.560,00
Bene N° 2 - Garage Fanano (MO) - via Fondovalle snc	123,12 mq	300,00 €/mq	€ 36.936,00	100,00%	€ 36.936,00
				Valore di stima:	€ 98.496,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Genova, li 06/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Capra Roberto

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510
Appartamento al piano 1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composto da balcone, ingresso su corridoio centrale a sinistra cucina, a destra soggiorno, corridoio disimpegno notte, in testa bagno, indi camera da letto con balcone, altre due camere da letto. La costruzione prospetta su tutti i lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 45, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Fanano (Mo) è dotato di piano Regolatore Generale, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 12 del 13/03/2015.ai sensi dell' art.15 della L. R. 47/78 e s.m.i. L'area ove è insediato l'immobile esecutato è classificata quale zona omogenea E1 agricola.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fanano (MO) - via Fondovalle snc
Autorimessa al piano S1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composta da locale unico con separato deposito. La costruzione prospetta su tutti i lati. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 45, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il Comune di Fanano (Mo) è dotato di piano Regolatore Generale, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 12 del 13/03/2015.ai sensi dell' art.15 della L. R. 47/78 e s.m.i. L'area ove è insediato l'immobile esecutato è classificata quale zona omogenea E1 agricola.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 173/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Fanano (MO) - via Fondovalle n. 3510		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 45, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	123,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile esecutato si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i medesimi materiali dell'epoca costruttiva avvenuta nell'anno 1970.		
Descrizione:	Appartamento al piano 1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composto da balcone, ingresso su corridoio centrale a sinistra cucina, a destra soggiorno, corridoio disimpegno notte, in testa bagno, indi camera da letto con balcone, altre due camere da letto. La costruzione prospetta su tutti i lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Gianni Monica nata a Modena il 6/6/1972 e dal proprio nucleo familiare composto da: - Matteini Elena (figlia) nata a Pavullo nel Frignano (Mo) il 3/11/1993; - Matteini Alessandro (figlia) nata a Pavullo nel Frignano (Mo) il 7/9/1998; - Lorenzini Edoardo (nipote) nata a Sassuolo (Mo) il 27/7/1993.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Fanano (MO) - via Fondovalle snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 45, Sub. 4, Categoria C6	Superficie	123,12 mq
Stato conservativo:	L'immobile esecutato si trova in discrete condizioni di manutenzione, mantenendo i medesimi materiali dell'epoca costruttiva avvenuta nell'anno 1970.		
Descrizione:	Autorimessa al piano S1 in villa su quattro livelli a Fanano via Fondovalle n. 3510, composta da locale unico con separato deposito. La costruzione prospetta su tutti i lati.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla debitrice Gianni Monica nata a Modena il 6/6/1972 e dal proprio nucleo familiare composto da: - Matteini Elena (figlia) nata a Pavullo nel Frignano (Mo) il 3/11/1993; - Matteini Alessandro (figlia) nata a Pavullo nel Frignano (Mo) il 7/9/1998; - Lorenzini Edoardo (nipote) nata a Sassuolo (Mo) il 27/7/1993.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE N. 3510

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Modena il 25/06/2013
Reg. gen. 13636 - Reg. part. 1801
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.048,99
Spese: € 89.951,01
Percentuale interessi: 4705,00 %
Rogante: Notaio Spagnoli Enrico
Data: 12/06/2013
N° repertorio: 74871
N° raccolta: 1801

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Modena il 05/08/2022
Reg. gen. 27113 - Reg. part. 18956
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A FANANO (MO) - VIA FONDOVALLE SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Modena il 25/06/2013
Reg. gen. 13636 - Reg. part. 1801
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.048,99
Spese: € 89.951,01
Percentuale interessi: 4705,00 %
Rogante: Notaio Spagnoli Enrico

Data: 12/06/2013
N° repertorio: 74871
N° raccolta: 1801

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Modena il 05/08/2022
Reg. gen. 27113 - Reg. part. 18956
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura