

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - REDAZIONE PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.293/2023 RGE

CONTRO:

\*\*\*\*\*

- CRED. PROCEDENTE:
- AVVOCATO:
- GIUDICE E.: DOTT.SSA ROBERTA VACCARO
- ESPERTO STIMATORE: ING. GIANCARLO BOSCHETTI
- DATA ACCETTAZIONE INCARICO: 31/05/2024 (NOMINA: 22/05/2024)
- TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA: 14/10/2024

\*\*\*\*\*

L'Ill.mo Giudice Delegato delle Esecuzioni Immobiliari, Dott.ssa Roberta Vaccaro, con provvedimento del 22 maggio 2024, nominava esperto stimatore nella succitata procedura lo scrivente ing. Giancarlo Boschetti, libero professionista con studio in Modena, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena.

Lo scrivente accettava l'incarico, prestando giuramento, il giorno 31 maggio 2024, con deposito telematico.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## RELAZIONE DI STIMA

### SEZ. I - CONTROLLO PRELIMINARE

- Non risultano pignoramenti precedenti;
- catastalmente i beni pignorati risultano correttamente individuati, con perfetta identità tra quanto descritto in atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione;
- tutti gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena;
- ai sensi art.567 comma 2 c.p.c. la documentazione è completa;
- acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità;
- passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento: gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutato, per la piena proprietà e per la quota di 1/1, al quale pervennero per atto di compravendita a ministero notaio Antonio Diener in data 06/05/2009, rep. n.33239/8690, trascritto a Modena il 14/05/2009 al n. part.13414; al precedente proprietario gli immobili pervennero per atto di compravendita a ministero notaio Antonio Diener in data 28/01/2005, rep. n.24843/3914, trascritto a Modena il 04/02/2005 al n. part.13414; per ulteriori e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta;
- oltre alle iscrizioni di ipoteca volontaria e ipoteche giudiziali e alla trascrizione dell'atto di

pignoramento di seguito indicato, non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nel periodo ultraventennale (si veda la certificazione notarile in atti).

Rilevata l'assenza di fattori ostativi, preso atto che i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità degli esecutati, si è proceduto ad effettuare un accesso all'immobile congiuntamente con il custode giudiziario.

#### **SEZ. II - QUESITI**

##### **QUESITO N.1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto a Modena in data 18/12/2023 al n. part.27081, venivano pignorati i seguenti beni, ubicati in Comune di Fiorano Modenese, Via Romeo Giacobazzi n.6, consistenti in:

- quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili, appartamento e garage, distinti al CF al Fg.10 rispettivamente al mapp.328 sub.15 e al mapp.330 sub.5, a carico dell'esecutato.

I diritti reali precisati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

DEBITORE ESECUTATO:

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO: il debitore  
esecutato risulta non coniugato.

EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ: gli  
immobili pignorati non risultano interessati da procedure di  
espropriazione.

**QUESITO N.2: DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI  
CIASCUN LOTTO, CON NUMERAZIONE PROGRESSIVA E STIMA.**

Si ritiene che, per le caratteristiche degli immobili  
pignorati, questi possano essere utilmente posti in vendita  
in un unico lotto.

**LOTTO UNICO**

DESCRIZIONE SOMMARIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- immobile (appartamento) sito in Fiorano Modenese, censito  
al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio**  
**10, mapp. 328 sub.15**, Via Romeo Giacobazzi n.6, P.1,  
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie  
catastale 49 mq, Superficie escluse aree scoperte 49 mq,  
Rendita catastale € 294,38, di piena Proprietà  
dell'esecutato per la quota di 1/1;
- immobile (garage) sito in Fiorano Modenese, censito al  
Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 10,**  
**mapp. 330 sub.5**, Via Romeo Giacobazzi n.6, P.S1, Categoria  
C/6, Classe 10, Consistenza 14 mq, Superficie catastale 9  
mq, Rendita catastale € 48,44, di piena Proprietà  
dell'esecutato per la quota di 1/1.

L'accesso agli immobili è dal portone dello stabile al civico 6, cui si accede tramite il cancello pedonale ubicato in Via Romeo Giacobazzi, con vialetto interno che conduce ai civici dal n.6 al n.10.

Gli immobili sopra elencati sono inseriti nel contesto urbano, in area caratterizzata in prevalenza da fabbricati condominiali ad uso abitativo con alcuni servizi, facente parte della zona OMI B2 Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO.

CONFINI:

- l'appartamento al p.1°, mapp.328 sub.15, confina:
  - con aria di area cortiliva comune al mappale 328 sul lato nord, salvo altri;
  - con vano scala comune mapp.328 sub.4 sul lato est, s.a.;
  - con mapp.328 sub.14 sul lato sud, s.a.;
  - con mapp.328 sub.9 sul lato ovest, s.a.;
- il garage al p.1° interrato, mapp.330 sub.5, confina:
  - con il mapp.328 sub.6 sul lato nord, salvo altri;
  - con terrapieno sui lati est e sud, s.a.;
  - con la rampa di accesso ai garage interrati del mapp.328 sul lato ovest, s.a.

DESCRIZIONE ANALITICA:

- Descrizione analitica dell'appartamento al piano primo  
(mapp.328 sub.15):  
l'appartamento, di altezza interna utile di m 2,80 circa,

è composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e una camera (si veda la tabella seguente e la documentazione fotografica).

• Descrizione analitica del garage al piano primo interrato

(mapp.330 sub.5):

il garage, di altezza interna utile di 2,50 m circa, con accesso dalla rampa comune, ha pavimentazione in cemento levigato (tipo industriale), portone basculante in lamiera verniciata microforata (meccanismo da riparare o sostituire), soffitto in lastre in c.a. preintonacate (tipo Predalles) e imbiancate, pareti in c.a. (controterra e parte confine di proprietà) e in blocchetti di cemento/argilla espansa (parte confine di proprietà), imbiancate, un rubinetto acqua, una presa elettrica e un punto luce (vedi documentazione fotografica prodotta).

<b>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</b>	
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	<input type="checkbox"/> cemento armato
	<input type="checkbox"/> acciaio
	<input checked="" type="checkbox"/> muratura
	<input type="checkbox"/> prefabbricata
	<input checked="" type="checkbox"/> altro: solai in c.a.
COPERTURA	<input type="checkbox"/> laterocemento
	<input type="checkbox"/> legno e tavelle
	<input checked="" type="checkbox"/> piana - a terrazza praticabile
	<input type="checkbox"/> piana - a terrazza non praticabile <input type="checkbox"/> tetto a falde inclinate con manto in tegole
TAMPONATURE ESTERNE	<input type="checkbox"/> muratura intonacata
	<input type="checkbox"/> muratura intonacata e tinteggiata
	<input checked="" type="checkbox"/> muratura faccia a vista
	<input type="checkbox"/> muratura con intercapedine isolante

	<input type="checkbox"/>	pannelli prefabbricati	
	<input type="checkbox"/>	facciate continue in vetro e metallo	
	<input type="checkbox"/>	altro: .....	
PARETI INTERNE	<input type="checkbox"/>	muratura intonacata	
	<input checked="" type="checkbox"/>	muratura intonacata e tinteggiata	
	<input type="checkbox"/>	altro: .....	
SERRAMENTI ESTERNI	<input checked="" type="checkbox"/>	legno est / PVC int.	
	<input type="checkbox"/>	metallo	
	<input type="checkbox"/>	vetri semplici	
	<input checked="" type="checkbox"/>	vetro camera	
	<input checked="" type="checkbox"/>	altro: zanzariere - da sostituire	
PORTE	porte di ingresso		porte interne
	<input type="checkbox"/>	legno massiccio (noce)	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	legno tamburato	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	metallo e vetro il portone dello stabile	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	blindato al piano - da sostituire	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	altro: .....	legno legno tamburato (di cui 1 scricigno) metallo altro: legno e vetro.....
PAVIMENTI INTERNI	zona giorno		zona notte
	<input type="checkbox"/>	piastrelle in ceramica	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	cotto	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	marmette	<input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/>	grès porcellanato levigato	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	parquet	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	gomma o sintetici	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	altro: .....	bagni: grès porcellanato levigato marmo o pietra naturale cotto marmette grès porcellanato levigato camere: parquet gomma o sintetici altro: .....
ALTRE INFORMAZIONI	opere di lattoneria in rame; presenza di .....; altro: .....		
<b>IMPIANTISTICA</b>			
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI (caldaia da mantenere: va in blocco)	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
centralizzato	<input type="checkbox"/>	gas	<input type="checkbox"/>
autonomo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	gasolio
		caldaia a metano Marca Immergas	<input type="checkbox"/>
		corpi radianti in alluminio alti (termoarredi)	<input type="checkbox"/>
IMPIANTO IDRO-SANITARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>
		bagno con rivestimenti in ceramica completo delle normali e indispensabili apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie	NO
IMPIANTO ELETTRICO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>
		del tipo sottotraccia	NO

CITOFONO / VIDEOCITOFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI (manca apparecchio interno)		NO
TV / TV SATELLITARE	<input checked="" type="checkbox"/>	SI		NO
TELEFONO	<input checked="" type="checkbox"/>	SI		NO
ARIA CONDIZIONATA		SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
ASCENSORE (PRIVATO/CONDOMINIALE)	<input checked="" type="checkbox"/>	SI (condominiale)		NO
FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE		SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO

GRADO DI FINITURA COMPLESSIVA  lusso  ottimo  buono  medio  scarso  
 GRADO MANUTENTIVO  ottimo  buono  medio  scarso  da ristruttur.

L'appartamento è esposto a nord. Per informazioni relative alle superfici di ciascun locale si vedano le planimetrie allegate.

**QUESITO N.2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO.**

A seguito di richiesta di accesso agli atti, presso gli uffici comunali è stato possibile ottenere le informazioni di seguito riportate.

EPOCA DI REALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI:

Il fabbricato contenente gli immobili in oggetto è stato realizzato nel periodo 1996-98.

ESTREMI DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI:

- Concessione edilizia per "la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile" prot. n.527 del 07/06/1996, pratica n.21/96;
- Concessione edilizia per "varianti in corso d'opera" ecc., prot. n.16336 del 10/01/1998, pratica 681/97;
- Concessione in sanatoria per "varianti apportate al progetto approvato con pratica n. 21/96 - 684/97 relativamente all'interrato del complesso residenziale" ecc., prot. n.13075 del 30/07/1998, pratica 249/98



(realizzazione di garage aggiuntivo al mapp.330 sub.5);

- Autorizzazione di agibilità/abitabilità, prot. n.301 del 31/12/1998 (limitatamente ad alcuni immobili, tra cui quelli oggetto del presente procedimento).

RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL  
PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO:

Gli immobili risultano rispondenti ai provvedimenti autorizzativi, cioè conformi agli elaborati grafici relativi allo stato attuale legittimato reperiti oltre che alle planimetrie catastali datate 03/07/1998.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

si riportano, per ciascun immobile appartenente al lotto, le superfici commerciali, calcolate secondo la consuetudine locale che prevede il computo di tutti i muri esterni, una metà di quelli di confine, un terzo di eventuali balconi e terrazzi, un quarto di soffitte e cantine, ricavate dagli elaborati catastali e da quelli relativi allo stato legittimato, tra cui vi è sostanziale coincidenza:

- appartamento al P.1° (Fg.10 mapp.328 sub.15), in fabbricato condominiale, di mq commerciali 49 ca.;
- garage al piano 1° interrato (Fg.10 mapp.330 sub.5), in fabbricato condominiale, di mq commerciali 14 ca.;

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, in particolare l'ubicazione, le caratteristiche di finitura, la vetustà e lo stato di conservazione, lo stato di possesso, i

prezzi correnti di mercato, le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (fonte: O.M.I. AdE 2° sem. 2023), adottando il metodo di stima comparativo, si può stimare il più probabile valore di mercato come di seguito sinteticamente riportato, sulla base dei conteggi di cui alla successiva tabella, dove sono esplicitate le maggiorazioni e le riduzioni applicate per lo stato conservativo del fabbricato, la differenza degli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, l'assenza di garanzia per ulteriori vizi (irregolarità da sanare assenti).

Per il lotto unico considerato, per lo stato conservativo si applica una riduzione di € 8.981,00; l'abbattimento forfettario del valore di mercato per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali (-5%) ammonta a euro 4.816,00; analogo importo (euro 4.816,00) si può stimare in detrazione (-5%) per assenza di garanzia per vizi occulti.

fonte: OMI AdE - 2/2023

STATO CONSERVATIVO NORMALE		sup. comm. mq	prezzo €/mq	importo €
1)	app. p.1° (mapp.328 sub.15)	49,00	€ 1.700,00	€ 83.300,00
2)	garage (mapp.330 sub.5)	14,00	€ 930,00	€ 13.020,00
3)			€	-
4)			€	-
<b>TOTALE</b>				<b>€ 96.320,00</b>

RIDUZIONI / INCREMENTI PERCENTUALI E TOTALI PREZZO UNITARIO PER:					
stato conservativo			difformità edilizie/urbanistiche		
1)	- 10%	-€ 170,00	+ 0%	€	-
2)	- 5%	-€ 46,50	+ 0%	€	-
3)					
4)					
differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.			assenza garanzia per vizi occulti		
1)	- 5%	-€ 85,00	- 5%	-€	85,00
2)	- 5%	-€ 46,50	- 5%	-€	46,50
3)					

IMPORTI RIDUZIONI / INCREMENTI TOTALI PER:					
stato conservativo			difformità edilizie/urbanistiche		
1)	-€	8.330,00	€	-	
2)	-€	651,00	€	-	
3)	€	-	€	-	
4)	€	-	€	-	
-€ 8.981,00			€ -		
differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.			assenza garanzia per ulteriori vizi		
1)	-€	4.165,00	-€	4.165,00	
2)	-€	651,00	-€	651,00	
3)	€	-	€	-	
-€ 4.816,00			-€ 4.816,00		

RIEPILOGO RIDUZIONI / INCREMENTI		prezzi corretti €/mq	DIFF. TOTALI
1)	app. p.1° (mapp.328 sub.15)	€ 1.360,00	-€ 16.660,00
2)	garage (mapp.330 sub.5)	€ 790,50	-€ 1.953,00
3)		0 €	€ -
4)		0 €	€ -
			<b>-€ 18.613,00</b>

STIMA IMMOBILI CON I PREZZI CORRETTI APPLICATI				
		sup. comm. mq	prezzo €/mq	importo €
1)	app. p.1° (mapp.328 sub.15)	49,00	€ 1.360,00	€ 66.640,00
2)	garage (mapp.330 sub.5)	14,00	€ 790,50	€ 11.067,00
3)		0	€ 0,00	€ -
4)		0	€ 0,00	€ -
<b>TOTALE</b>				<b>€ 77.707,00</b>

RIEPILOGO STIMA:

➤ **Appartamento al p. primo (mapp.328 sub.15):**

mq 49 x 1360,00 €/mq = € 66.640,00.

➤ **Garage al p. primo interrato (mapp.330 sub.5):**

mq 14 x 790,50 €/mq = € 11.067,00.

TOTALE = € 77.707,00.

Arrotondando, si ha:

**VALORE FINALE DEL BENE = € 77.700,00.**

Da tale valore vanno detratte le spese condominiali insolute,  
come di seguito riportato.

QUESITO N.2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DI CIASCUN LOTTO

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:**  
**LOTTO UNICO**

**ALL. AI**

**TRIBUNALE DI MODENA**

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

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 293/2023**

**PROMOSSO DA:.....**

**CONTRO:.....**

**PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI**

piena proprietà di: **appartamento** al piano primo; **garage** al piano primo interrato; immobili tutti ricompresi nel fabbricato condominiale sito in **Comune di Fiorano Modenese**, Via Romeo Giacobazzi n.6.

In particolare (immobili riportati nel Catasto Fabbricati della Prov. di Modena, Comune di Fiorano M.):

- **appartamento di 49 mq ca., Fg.10 mapp.328, sub.15**, al piano primo, composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera;
- **garage di 14 mq ca., Fg.10 mapp.330, sub.5**, al piano primo interrato.
- l'appartamento al p.1°, mapp.328 sub.15, confina:
  - con aria di area cortiliva comune al mappale 328 sul lato nord, salvo altri;
  - con vano scala comune mapp.328 sub.4 sul lato est, s.a.;
  - con mapp.328 sub.14 sul lato sud, s.a.;
  - con mapp.328 sub.9 sul lato ovest, s.a.;
- il garage al p.1° interrato, mapp.330 sub.5, confina:
  - con il mapp.328 sub.6 sul lato nord, salvo altri;
  - con terrapieno sui lati est e sud, s.a.;
  - con la rampa di accesso ai garage interrati del mapp.328 sul lato ovest, s.a.

Sono presenti i necessari titoli abilitativi (Concessione edilizia per "la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile" prot. n.527 del 07/06/1996, pratica n.21/96; Concessione edilizia per "varianti in corso d'opera" ecc., prot. n.16336 del 10/01/1998, pratica 681/97; Concessione in sanatoria per "varianti apportate al progetto approvato con pratica n. 21/96 - 684/97 relativamente all'interrato del complesso residenziale" ecc., prot. n.13075 del 30/07/1998, pratica 249/98; Autorizzazione di agibilità/abitabilità, prot. n.301 del 31/12/1998.

Il descritto stato dei luoghi è corrispondente alla consistenza catastale.

**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:**

gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutato, per la piena proprietà e per la quota di 1/1, al quale pervennero per atto di compravendita a ministero notaio Antonio Diener in data 06/05/2009, rep. n.33239/8690, trascritto a Modena il 14/05/2009 al n. part.13414; al precedente proprietario gli immobili pervennero per atto di compravendita a ministero notaio Antonio Diener in data 28/01/2005, rep. n.24843/3914, trascritto a Modena il 04/02/2005 al n. part.13414; per ulteriori e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta in atti.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

gli immobili sono occupati dall'esecutato, unico componente del nucleo familiare.

**STIMA DEI BENI (per l'intero): PREZZO BASE D'ASTA € 70.300,00** (euro settantamilatrecento/00).

**QUESITO N.3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONI  
SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI.**

STATO DI POSSESSO: in occasione dei sopralluoghi effettuati, il primo in data 02/07/2024 (in esterno), il secondo il 23/09/2024 (completo, alla presenza del geom. Sonni Zanarini per il custode IVG), gli immobili si presentavano occupati dal proprietario esecutato.

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI:

gli immobili sono attualmente occupati solo dal proprietario esecutato.

SERVITÙ: sui beni pignorati non risultano costituite servitù attive né gravano servitù passive.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità (censo, livello, uso civico, ecc.) che resteranno;

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità che saranno cancellati.

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE:

gli immobili pignorati fanno parte di un condominio e, come comunicato dall'amministratore condominiale, le spese annue fisse di gestione e manutenzione, da bilancio preventivo 2023-24, ammontano a € 573,00 circa.

A detto importo vanno sommate le morosità maturate nelle

gestioni precedenti, pari a € 6.788,00, che portano il saldo contabile alla complessiva somma di € (573,00 + 6.788,00) = € 7.361,00 ca.

Non risultano attualmente deliberate spese straordinarie.

STIMA CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO: il canone di locazione ritenuto congruo può essere stimato in 400 €/mese.

**QUESITO N.4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.**

L'immobile non è sottoposto a pignoramento *pro quota*.

Deducendo dal valore precedentemente stimato l'importo delle spese condominiali fisse di gestione e manutenzione insolute, anche se in parte non ancora scadute, si ottiene:

€ (77.700,00 - 573,00 - 6.788,00) = € 70.339,00.

**VALORE FINALE DEL BENE ARROTONDATO = € 70.300,00.**

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita dei beni pignorati al prezzo base d'asta di **€ 70.300,00 (diconsi euro settantamilatrecento/00).**

In fede,

il C.T.U.

Modena, 2 ottobre 2024

Ing. Giancarlo Boschetti

Allegati:

- fotografie;
- piante (estratto di mappa; elaborati planimetrici catastali; elenchi subalterni; planimetrie catastali; piante stato legittimato); provvedimenti autorizzativi; visura catastale.

**SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:**  
**LOTTO UNICO**

**ALL. A1**

**TRIBUNALE DI MODENA**

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

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 293/2023**

PROMOSSO DA:.....

CONTRO:.....

**PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI**

piena proprietà di: **appartamento** al piano primo; **garage** al piano primo interrato; immobili tutti ricompresi nel fabbricato condominiale sito in **Comune di Fiorano Modenese**, Via Romeo Giacobazzi n.6.

In particolare (immobili riportati nel Catasto Fabbricati della Prov. di Modena, Comune di Fiorano M.):

- **appartamento di 49 mq ca., Fg.10 mapp.328, sub.15**, al piano primo, composto da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera;
- **garage di 14 mq ca., Fg.10 mapp.330, sub.5**, al piano primo interrato.
- l'appartamento al p.1°, mapp.328 sub.15, confina:
  - con aria di area cortiliva comune al mappale 328 sul lato nord, salvo altri;
  - con vano scala comune mapp.328 sub.4 sul lato est, s.a.;
  - con mapp.328 sub.14 sul lato sud, s.a.;
  - con mapp.328 sub.9 sul lato ovest, s.a.;
- il garage al p.1° interrato, mapp.330 sub.5, confina:
  - con il mapp.328 sub.6 sul lato nord, salvo altri;
  - con terrapieno sui lati est e sud, s.a.;
  - con la rampa di accesso ai garage interrati del mapp.328 sul lato ovest, s.a.

Sono presenti i necessari titoli abilitativi (Concessione edilizia per "la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile" prot. n.527 del 07/06/1996, pratica n.21/96; Concessione edilizia per "varianti in corso d'opera" ecc., prot. n.16336 del 10/01/1998, pratica 681/97; Concessione in sanatoria per "varianti apportate al progetto approvato con pratica n. 21/96 - 684/97 relativamente all'interrato del complesso residenziale" ecc., prot. n.13075 del 30/07/1998, pratica 249/98; Autorizzazione di agibilità/abitabilità, prot. n.301 del 31/12/1998.

Il descritto stato dei luoghi è corrispondente alla consistenza catastale.

**PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:**

gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutato, per la piena proprietà e per la quota di 1/1, al quale pervennero per atto di compravendita a ministero notaio Antonio Diener in data 06/05/2009, rep. n.33239/8690, trascritto a Modena il 14/05/2009 al n. part.13414; al precedente proprietario gli immobili pervennero per atto di compravendita a ministero notaio Antonio Diener in data 28/01/2005, rep. n.24843/3914, trascritto a Modena il 04/02/2005 al n. part.13414; per ulteriori e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta in atti.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:**

gli immobili sono occupati dall'esecutato, unico componente del nucleo familiare.

**STIMA DEI BENI (per l'intero): PREZZO BASE D'ASTA € 70.300,00** (euro settantamilatrecento/00).