

ALL. A

lotto 1

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

N. 49 / 2025

R. G. ESEC.

ALLEGATO "A"

LOTTO N. 1

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota di 1/1 di porzione di fabbricato residenziale e commerciale, adibita a negozio al piano terra, ubicata nella frazione di Spezzano del Comune di Fiorano Modenese (MO), via Vicini n. 53 - 55 angolo via Cervi n. 12, a circa 3 km dal centro di Fiorano Modenese.

L'immobile è ubicato in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di fabbricati abitativi e da servizi di prossimità.

La zona è completamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria; la posizione consente buoni collegamenti con il centro cittadino, la viabilità principale e i comuni limitrofi.

L'U.I., oggetto di perizia, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese (MO), foglio 22 particella 42, consiste in:

- Negozio con servizio igienico WC (sub. 20) al piano T.

Gli accessi al negozio avvengono dal prospetto principale nord da via Vicini nn. 53 - 55 e dal prospetto laterale ovest da via Cervi n. 12, attraverso porte/vetrine con telai metallici in alluminio verniciato e tamponamenti in vetro con vetrocamera. Il negozio presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle ceramiche, ventilconvettore interno a parete presumibilmente non funzionante, punto luce e presa elettrica. Lo stato di conservazione e manutenzione è carente, con finiture usurate, aloni, annerimenti localizzati, distacchi di intonaco nella parte bassa, sporco diffuso e segni di inutilizzo; il servizio igienico interno è in stato molto carente e necessita di verifica generale degli impianti prima di eventuale riutilizzo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese (MO) foglio 22:

- particella 42 sub. 20, categoria C/1, classe 12, consistenza mq 48, superficie totale mq 51, RC € 1.125,46, via Antonio Vicini n. 51, piano T.

e risulta confinante con parti comuni e proprietà di terzi a più lati.

PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, il bene è pervenuto all'esecutata Bagni Carla per la quota di 1/1.

In particolare, il bene è pervenuto all'esecutata per Atto di Trasferimento immobili in esecuzione di accordi di separazione tra coniugi repertorio n. 13768 raccolta n. 11767 dell'08/03/2019, trascritto in data 11/03/2019 ai nn. 6370/4201.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'archivio comunale del Comune di Fiorano Modenese (MO) è risultato che l'U.I., oggetto della presente perizia, è stata costruita in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Licenza edilizia in data 20 gennaio 1968 Prot. n. 410 Pratica n. 16/68 e successiva variante in data 9 novembre 1968 Prot. n. 6258 Pratica n. 16/68, cui ha fatto seguito abitabilità in data 10 dicembre 1969 Prot. n. 6405;
- Concessione edilizia in sanatoria Prot. n. 16092/86, con rilascio di abitabilità/agibilità domanda n. 8618280, in data 19 giugno 1990;
- Concessione edilizia in data 21 marzo 1991 Prot. n. 19743, Prot. n. 3268 Pratica n. 794/90, della quale non è presente negli archivi comunali la relativa abitabilità/agibilità;
- Cila-s n. 2022/0583 per lavori di efficientamento energetico Superbonus 110.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Durante il sopralluogo effettuato in data 03/03/2026, congiuntamente al custode giudiziario ed in presenza del sig. Olivieri Pietro, l'U.I. risultava libera e nella piena disponibilità dell'esecutata.

STIMA DEL BENE

Il Valore a base d'asta finale risulta essere pertanto determinato come segue, senza arrotondamenti:

- **Negozio, piena proprietà 1/1, foglio 22 particella 42 sub. 20, categoria C/1, classe 12, consistenza mq 48, superficie totale mq 51, RC € 1.125,46, via Antonio Vicini n. 53 - 55 angolo via Cervi n. 12, piano T.**

Valore a base d'asta finale complessivo VF Lotto n. 1 = € 36.337,50.

(EURO TRENTASEIMILATRECENTOTRENTASETTE/50)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 08/07/2026

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO