

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.

LOTTI

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.

STIMA DEL BENE

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

- **Negozi**, 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