

**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. 2**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota di 1/1 , relativa a porzione di fabbricato urbano ad uso residenziale con annessi locali magazzini ed autorimesse, adibita a magazzino al piano terra, ubicata nel Comune di Fiorano Modenese (MO), via Francesco Petrarca n. 11, in zona posta a circa 600 m 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 13 particella 277, consiste in:

- Magazzino con servizio igienico WC (sub. 1) al piano T.

**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 277 sub. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 138, superficie totale mq 153, RC € 399,12, via Francesco Petrarca, piano T.

## **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 quota 1/1 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. Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

## **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 17 marzo 1972 Prot. n. 6470 Pratica n. 187/71 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile;
- Richiesta di Variante Prot. n. 6959, Pratica n. 222/76, con parere contrario della Commissione edilizia in data 23/12/1976;
- Concessione edilizia per Variante in data 12 aprile 1977 Prot. n. 112 Pratica n. 3/77;
- Concessione edilizia in data 9 marzo 1978 Prot. n. 2395 Pratica n. 84/78 per la costruzione di garage sul retro, cui ha fatto seguito abitabilità in data 27 aprile 1978 Prot. n. 3671 per le pratiche n. 3/77 e 187/71; alla pratica è allegata convenzione con il confinante per costruzione di locale di servizio addossato al muro di confine in deroga alle distanze regolamentari.

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Durante il sopralluogo effettuato in data 13/03/2026, 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:

- Magazzino, piena proprietà 1/1, foglio 13 particella 277 sub. 1, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 138, superficie totale mq 153, RC € 399,12, via Francesco Petrarca, piano T

**Valore a base d'asta finale complessivo VF Lotto n. 10 = € 50.872,50.**

**(EURO CINQUANTAMILAOTTOCENTOSETTANTADUE/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

