

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* \* \*

N. 92/2023

R. G. ESEC.

ALLEGATO " A "

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

E' oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 4/6 della sig.ra \_\_\_\_\_, per la quota di 1 / 6 del sig. \_\_\_\_\_ e per la quota di 1 / 6 della sig.ra \_\_\_\_\_, di porzione di fabbricato, adibita a civile abitazione al P.1° con sovrastante sottotetto al P.2° ed autorimessa pertinenziale al PT, ubicata nel Comune di Camposanto (MO), via Panaria Est n. 172.

L'appartamento corrisponde all'interno n. 3.

L'edificio si trova in zona agricola, località Ghirone, ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità, a circa 2 km dal centro di Camposanto.

Il fabbricato, costituito da 2 piani fuori terra, di cui il PT è destinato alle autorimesse, è stato edificato a fine anni '90 e presenta due corpi simmetrici collegati dal vano scale, nei quali sono ubicati 6 appartamenti.

Le U.U.I.I., oggetto di perizia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto (MO), foglio 22 particella 281 consistono in:

- unità immobiliare (sub.11) destinata ad appartamento al P.1° con sottotetto al Piano 2°;
- unità immobiliare (sub.3) destinata ad autorimessa al Piano Terra.

Si evidenzia che negli archivi catastali non è presente l'elaborato planimetrico, anche se nell'Atto di compravendita del 31/08/2004, Repertorio n. 227493/19156 e trascritto a Modena il 29/09/2004 al n. 30277 del registro generale e al n. 20106 del registro particolare, è stato riportato che "Come risulta

dall'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, il mappale 281/1 identifica la corte comune ed il mappale 281/2 identifica l'atrio ed il vano scale, entrambi beni comuni non censibili catastalmente.”

Nell'elenco immobili allegato viene riportato che il mappale 281/1 ed il mappale 281/2 identificano beni comuni non censibili catastalmente.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto (MO) foglio 22:

- particella 281 sub.11 categoria A/2, classe 1, vani 4,5 Superficie catastale totale mq. 85, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 84, RC € 325,37 via Panaria Est n.164 - 186, piano 1°-2
- particella 281 sub.3, categoria C/6 classe 6 superficie catastale consistenza mq.20 superficie totale mq.20 RC € 44,42, via Panaria Est n. 164 – 186, piano T.

Si precisa che il civico nello stato di fatto è il 172, coerentemente con quello riportato negli archivi comunali.

## PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, per la quota 4 / 6 della sig.ra \_\_\_\_\_, per la quota di 1 / 6 del sig. \_\_\_\_\_ e per la quota di 1 / 6 della sig.ra \_\_\_\_\_

In particolare, i beni sono pervenuti agli esecutati in forza di nell'Atto di compravendita del nell'Atto di compravendita del 31/08/2004 Repertorio n. 227493/19156 e trascritto a Modena il 29/09/2004 al n. 30277 del registro generale e al n. 20106 del registro particolare

## REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dall'archivio comunale è risultato che le UU.II, oggetto della presente perizia, risultano ubicate in un fabbricato condominiale, realizzato in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Concessione edilizia pratica edilizia n.4835/95 presentata in data 12/09/1995, rilasciata dal sindaco del Comune di Camposanto (MO) in data 11/04/1996;
- Variante in corso d'opera pratica edilizia n. 3975/1998, presentata in data 02/07/1998, rilasciata dal sindaco Comune Camposanto (MO) in data 20/10/1998;
- Concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 4716/1999, presentata in data 03/08/1999, rilasciata dal sindaco del Comune di Camposanto (MO) in data 27/09/1999;
- Richiesta di autorizzazione dell'abitabilità del 09/08/2000 e Rilascio abitabilità Prot. n. 5034/ 00 del 24/01/2001.

L'immobile non dispone del Certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Le U.U.I.I. sono libere e l'accesso forzato è stato effettuato in data 24/07/2024 congiuntamente al custode giudiziario.

### **STIMA DEL BENE**

**Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:**

- **Abitazione foglio 22, particella 281 sub. 11, categoria A/2, classe 1, vani 4,5 RC € 325,37 via Panaria Est n.172, piano 1°-2°;**  
**Superficie catastale totale mq. 85, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 84**  
**VF1 = € (55.250,00 x 0,95) = € 52.000, 00 (arrotondato)**
- **Autorimessa: foglio 22, particella 281 sub. 3, categoria C/6 classe 6 superficie catastale consistenza mq.,20 superficie totale mq.,20, RC € 44,42 , via Panaria Est n. 172, piano T.**
- **VF2 = € (6.000,00x 0,95) = € 6.000,00 (arrotondato)**

**Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = 58.000,00 (EURO CINQUANTAOTTOMILA/00)**

**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, 24/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO  
Geom. Antonio RUGGIERO