



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°264/2022



Promosso da

PROCEDENTE Creditore: BARBOLINI ENRICO – Avv. Massimo

Bertolani massimo.bertolani@ordineavvmodena.it

Contro



ESECUTATI: RICCARDO MAURO e FONTANA MARIA – Avv.

Francesca Cavallo francesca.cavallo@ordineavvmodena.it



**2° INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA PER INCARICO DI
STIMA DEPOSITATA IN DATA 04/05/2024 ED
INTEGRAZIONE DEPOSITATA IN DATA 02/05/2025.**



Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Umberto Ausiello, con decreto in data

14/11/2023 nominava esperto estimatore lo scrivente Ing. Roberto Ferrari con Studio in Modena, via Baccelli n°44, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°1069 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, che prestava il giuramento di rito trasmesso per P.E.C. in data **24/11/2023** e sottoscriveva il verbale di accettazione dell'incarico e di rispondere ai seguenti quesiti :

Al sottoscritto era inizialmente concesso il termine dei trenta giorni ante la prima udienza del 14/03/2024 per il deposito in Cancelleria della relazione, termine poi prorogato dal G.E in data 15/02/2024 a seguito della nuova udienza fissata per il **21/05/2024**.

In data **04/05/2024** veniva depositata la perizia per incarico di stima con



relativi allegati "A", "B Documentazione fotografica", "C Disegni e catastali".

A seguito dell'udienza del **02/08/2024**, il Giudice dell'Esecuzione chiedeva integrazione alla relazione di stima, ponendo quesiti a cui si è data risposta con integrazione di perizia depositata in data **02/05/2025**.

Tenuto conto del verbale di udienza del 19/05/2025 in cui il G.E. dichiara:

FQM

DICHIARA improcedibile la procedura in intestazione, limitatamente ai beni di proprietà di RICCARDO Mauro, censiti al NCEU del Comune di Castelfranco Emilia al **foglio 72, mapp. 12, sub 6**;

ORDINA la cancellazione del pignoramento trascritto il 10 marzo 2023 ai nn. 11554/8568 limitatamente ai beni immobili di cui al punto precedente; FISSA udienza il 12.06.2025, ore 7.00 per la decisione sull'istanza di sospensione della procedura a seguito di opposizione ex art. 615, 2° comma, c.p.c. e/o l'eventuale prosecuzione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Con la presente integrazione si **RETTIFICA** quanto stimato nell'integrazione di perizia depositata in data 02/05/2025, in merito **al valore del LOTTO n°1** di Riccardo Mauro prop. quota 1/1; tenuto conto del sequestro preventivo sulla Part.n°12 Sub 6, di cui sopra, il valore del Lotto n°1 rimane:

LOTTO N°1 : RICCARDO MAURO prop. quota 1/1

- Foglio 72 Particella 12 - **Sub.05** - Via Andrea Longhi n°2- Piano S1, categoria **C/6** Cl.3, Consistenza 55 m² -Rendita € 102,26- Sup. totale catastale m²64;

Catasto Terreni - con i seguenti dati:

- Foglio 72 Particella 90 – seminativo Classe 3 – Reddito Domenicale € 30,23 – Reddito Agrario € 34,09 -Sup. totale catastale m² 4.126;

SUPERFICI COMMERCIALI LOTTO N°1:

-Autorimessa C/6 (Partic.12 sub 5): Sc.= m² 38,00

- NCT : F.72 partic.90 di m² 4.126,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

a) **STIMA $V_c = m^2 38 \times \text{€}/m^2 1.250,00 = \text{€} 47.500,00$**

- Provincia di Modena, regione agraria 6, Terreno seminativo

m²4.126,0

- b) **STIMA $V_c = m^2 4.126 \times \text{€}/m^2 2,50 = \text{€} 10.315,00$**

VALORE TOTALE DI STIMA BENI RICCARDO MAURO LOTTO

N°1 (con esclusione del sub 6): € 57.815,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per la valutazione, a parere dello scrivente, è necessario prevedere una riduzione prudenziale indicativa del valore di cui sopra, dovuta:

- Deduzione del 4% per rendere appetibile il bene nella vendita all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

c) $\text{€} 57.815,00 \times -4\%$, $= \text{€} - 2.312,60$

TOTALE VALORE ASTA (a+b+c) = € 55.502,40

Per arrotondamento: **VALORE BASE ASTA LOTTO 1**

= € 55.500,00 (diconsi cinquantacinquemilacinquecentoeuro/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

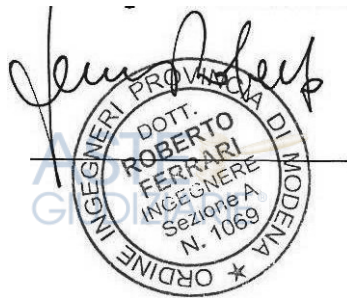
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi della Giustizia, rimango a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami.

Modena, 09/06/2025

Il C.T.U. Ing.Roberto Ferrari




ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®