



ALLEGATO A1:

ESTRATTO SINTETICO RIASSUNTIVO



Esecuzione Immobiliare n. **294/2023** rge



FABIO SENTIMENTI

Geometra

via Emilia Est 985 - Modena

tel. 059 362201

e-mail. geometrasentimenti@gmail.com

pec. fabio.sentimenti@geopec.it



TRIBUNALE DI MODENAEsecuzione Immobiliare n. **294/2023** rgeGiudice Delegato: Dott. Umberto AusielloASTE
GIUDIZIARIE®**FOGLIO RIASSUNTIVO – LOTTO UNICO****BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**ASTE
GIUDIZIARIE®
Intera proprietà riguardante appartamento di civile abitazione con cantina, soffitta e autorimessa di pertinenza, ubicato all'interno di fabbricato condominiale, posto a Mirandola (MO), Via Firenze n.5.**a) Garage, sub. 38.**ASTE
GIUDIZIARIE®
Il garage posto a piano interrato è accessibile mediante rampa dall'area cortiliva privata. È dotato di portone di accesso di tipo basculante in metallo, presenta pavimentazione in ceramica, impianto elettrico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a 2,44 ml.

b) Cantina, sub. 57.ASTE
GIUDIZIARIE®
La cantina è posta a piano interrato è accessibile mediante rampa dall'area cortiliva privata e dal vano scale condominiale. È dotata di porta in metallo, presenta pavimentazione in ceramica, impianto elettrico, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a 2,44 ml.

c) Soffitta, sub. 61.ASTE
GIUDIZIARIE®
La soffitta è posta a piano quarto, è accessibile dal vano scale e corridoio

condominiale. È dotata di porta in metallo, presenta pavimentazione in cemento liscio, impianto elettrico essenziale, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il tutto è in buono stato di conservazione.

L'altezza interna è pari a 0,50 ml. nella parte minore e a 2,20 ml. nella parte maggiore.

d) Abitazione, sub. 61.

L'appartamento è posto a piano primo, è accessibile dal vano scala condominiale, è composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere da letto, bagno, balcone.

L'altezza interna dei locali è pari a 2,78 ml.

Le finiture interne all'alloggio risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato. Nel dettaglio si notano:

- Porta di ingresso del tipo non blindato;
- Pareti intonacate;
- Soffitto intonacato;
- Pavimenti in monocottura ceramica nella zona giorno, disimpegno e bagno;
- Rivestimenti in bicottura ceramica in cucina e bagno;
- Pavimento in parquet verniciato nelle camere da letto;
- Infissi in legno verniciati con vetrocamera termoisolante;
- Avvolgibili in PVC;
- Inferriate in ferro zincate;
- Porte interne del tipo tamburato tinto noce;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Impianto elettrico essenziale, del tipo sfilabile sottotraccia;



- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas posta nel locale cucina e elementi radianti in ghisa;
- Impianto di climatizzazione a split non funzionante;
- Impianto citofonico tradizionale.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Foglio 137, Particella 307:

Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
38	Via Firenze n.3	S1.	C/6	6	18 mq.	€ 81,81
57	Via Firenze n.3	S1.	C/2	10	5 mq.	€ 17,56
61	Via Firenze n.5	1.-4.	A/2	3	6 vani	€ 666,23

Nei confini quanto all'abitazione a primo piano: a nord con vano scala comune, a ovest con ragioni altra proprietà, a sud e ad est con corte comune, salvo altri;

Nei confini quanto alla soffitta, posta a piano quarto: a nord e a ovest con corte comune, a sud con ragioni altra proprietà, a est con ragioni altra proprietà e corridoio/vano scala comuni, salvo altri;

Nei confini quanto alla cantina posta a piano interrato: a nord e a sud con ragioni altra proprietà, a ovest con corridoio comune, a est con corte comune, salvo altri;

Nei confini quanto all'autorimessa posta piano interrato: a nord e a sud con ragioni altra proprietà, a ovest con corsia di manovra comune, a est con corte comune, salvo altri;

Nell'elaborato planimetrico, prot. n. 34585 del 07/05/2018, sono presenti e



descritti i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) relativi alla particella 307, specificatamente alle unità in oggetto:

Sub. 62: b.c.n.c., area comune a tutte le unità del mappale 307. (INSISTENTE SU PARTICELLA 67).

Sub. 63: b.c.n.c., portico, ingresso, vano scale, ascensore, disimpegno e locale tecnico comune dal mappale 307/11 al 307/59 ed ai mappali 307/61-307/65-307/66-307/67.

Sub. 64: b.c.n.c., rampa di accesso all'interrato e corsia di manovra comune ai mappali dal 307/36 al 307/47. (RAMPA DI ACCESSO INSISTENTE SU PARTICELLA 67).

Sono inoltre parti comuni le parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, richiamati nell'atto di provenienza.

STATO DI POSSESSO:

Le unità immobiliari in oggetto risultano attualmente libere e non abitate e sono nella disponibilità dei soggetti debitori.

STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:

- Abitazione a piano primo e soffitta piano quarto

Circa 105,40 mq. x € 900,00/mq. = € 94.860,00

- Autorimessa a piano interrato

Circa 10,23 mq. x € 900,00/mq. = € 9.207,00

- Cantina a piano interrato

Circa 1,61 mq. x € 900,00/mq. = € 1.449,00



€ 105.516,00

A detrarre: spese tecniche per la redazione di aggiornamento cartografico catastale
(Tipo Mappale).

€ 105.516,00 - € 1.000,00 = € 104.516,00

A detrarre: riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della
garanzia per vizi del bene venduto:

€ 104.516,00 - 10% = € 94.064,40

Restano € 94.064,40

Arrotondato a € 94.000,00

(Euro NOVANTAQUATTROMILA/00)

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

Firmato Da: SENTIMENTI FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 38bdba0163193d3ad2218bf6716bdf8