

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

N. 96/2023

R. G. ESEC.

ALLEGATO " A "

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

E' oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota di 1/1 dell'esecutata di porzione di fabbricato, adibita a civile abitazione, con annessa area scoperta di pertinenza adibita ad area cortiliva, disposta su Piani Terra e Primo, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena (MO), frazione di Puianello, Via Del Santuario n.2/C.

L'U.I., oggetto di perizia, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro (MO), foglio 48 particella 9 subalterno 1, graffata con particelle 10 e 11.

La particella 9 sub. 1 identifica la villetta, le particelle 10 e 11 identificano l'area cortiliva di proprietà esclusiva, il tutto con confini rappresentati nella mappa e nelle planimetrie catastali allegate.

Il fabbricato civile, destinato ad abitazione, si trova in zona agricola, nella frazione di Puianello, ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità, ed a circa 8 km dal centro di Castelvetro di Modena.

Al fabbricato si accede da Via Del Santuario, tramite accesso carrabile ad apertura manuale ed area cortiliva di pertinenza.

La villetta, ubicata in Via Del Santuario n. 2, si presenta in aderenza sul lato ovest a villetta di altra proprietà, è dotata di area cortiliva esclusiva adibita a giardino ed è stata costruita, in forza di regolare licenza edilizia, nei primi anni Settanta.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta attualmente identificato catastalmente come di seguito

indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro (MO) foglio 48:

- mappale 9 sub.1 graffato con mappali 10 e 11, categoria A/7, classe 1, vani 7, Superficie catastale totale mq. 124, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107, RC € 307,67 Via Del Santuario n. SNC, piano T-1.

PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

Con Atto di donazione del 21/12/2016, Repertorio n. 26235/13963, trascritto a Modena il 27/12/2016 Registro generale n. 31592 Particolare n. 21262, il signor ha donato per quota 1/1 alla coniuge il bene oggetto di perizia: il suddetto atto di donazione è stato annotato di inefficacia totale in data 23/03/2023 n. 8247/1106.

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 è risultato che l'U.I., oggetto della presente perizia, è stata realizzata in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione per Nuova Costruzione ad uso civile abitazione n. 69/68 Prot. n. 4533, rilasciata dal Comune di Castelvetro di Modena (Mo) in data 30/08/1968;
- Autorizzazione di Abitabilità Prat. n. 69/68 Prot. n. 1354, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 17/09/1971.

Il fabbricato non dispone del Certificato energetico (ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'U.I. oggetto di perizia non è occupata.

STIMA DEL BENE

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

- **Abitazione con corte esclusiva: foglio 48, particella 9 sub. 1 graffata con particelle 10 e 11, categoria A/7, classe 1, vani 7, RC € 397,67, Via Del Santuario n. 2, piano T- 1°;**

Superficie catastale totale mq. 124, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107.

VF1 = € (201.150,00 x 0,95) - € 6.000,00= € 185.000, 00 (arrotondato)

**Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = 185.000,00
(EURO CENTOTTANTACINQUEMILA/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, 27/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO