

# TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

|  |    |
|--|----|
| Incarico.....  | 4  |
| Premessa.....  | 4  |
| Descrizione .....  | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4 ..... | 4  |
| Lotto Unico.....   | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                       | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4 .....  | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 5  |
| Titolarità .....   | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 6  |
| Confini.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 6  |
| Consistenza.....   | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....   | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 8  |
| Dati Catastali .....   | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 8  |
| Precisazioni.....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 9  |
| Patti.....   | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 9  |
| Stato conservativo.....  | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 9  |
| Parti Comuni.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....   | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 10 |

|   |    |
|---|----|
| Servitù, censo, livello, usi civici.....  | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                       | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 11 |
| Stato di occupazione .....  | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 12 |
| Provenienze Ventennali.....   | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 13 |
| Formalità pregiudizievoli.....  | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 15 |
| Normativa urbanistica.....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 16 |
| Regolarità edilizia.....  | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 17 |
| Vincoli od oneri condominiali .....   | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 18 |
| Stima / Formazione lotti .....  | 18 |
| Riserve e particolarità da segnalare.....   | 20 |
| Riepilogo bando d'asta.....   | 21 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 21 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 205/2023 del R.G.E.....                 | 22 |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 22 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                      | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4.....  | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4..... | 23 |

In data 08/04/2024, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

Villa con giardino

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

Garage per un posto auto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;

ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti sono stati avvisati;

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari;

ai sensi dell'art. 498 c.p.c. i creditori iscritti sono stati avvisati;

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1. domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**CONFINI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

A nord via Giusti, a est a sud altra proprietà, a ovest via Matteotti

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

Su tutti i lati stessa proprietà

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

| Destinazione | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
|              |                     |                     |              |                             |         |       |



|  |           |           |      |                  |          |       |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 138,61 mq | 163,07 mq | 1    | 163,07 mq        | 2,71 m   | T     |
| Loggia                                       | 6,81 mq   | 6,81 mq   | 0,25 | 1,70 mq          | 2,86 m   | T     |
| Cantina                                      | 131,23 mq | 154,39 mq | 0,50 | 77,19 mq         | 0,00 m   | S1    |
| Area esterna                                 | 241,96 mq | 241,96 mq | 0,10 | 24,20 mq         | 0,00 m   | T     |
| Giardino                                     | 391,78 mq | 391,78 mq | 0,02 | 7,84 mq          | 0,00 m   | terra |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |           |           |      | <b>274,00 mq</b> |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |           |           |      | <b>0,00</b>      | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |           |           |      | <b>274,00 mq</b> |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa                                  | 22,00 mq         | 25,00 mq         | 1            | 25,00 mq                 | 2,21 m   | S1    |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>25,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>25,00 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 18/10/2021 al 14/09/2022 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 212, Sub. 5<br>Categoria A7<br>Cl.7, Cons. 10,0 vani<br>Superficie catastale Totale: 259 m2 Totale<br>escluse aree scoperte: 254 m mq<br>Rendita € 1.626,84<br>Piano S1-T |
| Dal 14/09/2022 al 21/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 212, Sub. 7<br>Categoria A7<br>Cl.7, Cons. 11,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 265 m2 Totale<br>escluse aree scoperte: 261 mq<br>Piano S1-T                         |

Gli immobili Foglio 21 Particella 212 Subalterno 5, Foglio 21 Particella 212 Subalterno 4 sono stati soppressi e sostituiti da Foglio 21 Particella 212 Subalterno 7.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

| Periodo           | Proprietà         | Dati catastali  |
|-------------------|-------------------|---|
| Dal al 21/07/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 21, Part. 212, Sub. 7<br>Categoria A7<br>Cl.7, Cons. 11,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 265 m2 Totale escluse aree scoperte: 261 mq<br>Piano S1-T |

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |  |           |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|-----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |  |           |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                                 | Rendita   | Piano | Graffato |
|                         | 21     | 212   | 7    |                     | A7        | 7      | 11,5 vani   | Totale: 265 m2 Totale escluse aree scoperte b): 2 mq | 1870,87 € | S1-T  |          |

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 21     | 212   | 1    |                     | C6        | 7      | 20 mq.      | Totale: 25 mq        | 69,21 € | S1    |          |

**Corrispondenza catastale**



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Nessuno

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Nessuno

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Sono parti comuni ai subalterni eseguiti gli ingressi e gli spazi esterni.  
Non vi sono beni comuni non censibili.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Sono parti comuni ai subalterni eseguiti gli ingressi e gli spazi esterni.  
Non vi sono beni comuni non censibili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Villa composta da ingresso centrale, a sinistra cucina, studio, a destra soggiorno con portico, corridoio disimpegno notte con sviluppo su tre camere da letto e due bagni, scala di discesa al piano seminterrato con disimpegno centrale, in parte vi sono locali con h 2,65 ad uso abitativo, in parte locali accessori quali cantine, lavanderia, bagno.

Area esterna esclusiva in parte pavimentata ad uso corsello cortilizio, in parte a giardino.

La costruzione prospetta su tutti i lati.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva in area urbana con delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,70 al piano rialzato, 2,65 - 2,20 al piano seminterrato.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna con intonachino colorato;
- ingresso pedonale e carraio attraverso cancelli in ferro verniciati;
- pavimentazione esterna parte in ceramica, parte a giardino;
- scala interna in ferro verniciato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino blindato con finitura in legno verniciato e vetro laterale;
- porte interne in legno laccato;
- serramenti in pvc con doppi vetri;

-sistema oscurante composto da persiane regolabili in pvc;  
-davanzali e soglie in marmo;  
-pavimentazioni in ceramica, marmo od effetto marmo, parquet, pvc al piano seminterrato;  
-rivestimenti in ceramica;  
-muri al civile o in gesso, tinteggiati;  
-manto di copertura con tegole in cemento colorato;  
-riscaldamento ed acqua calda con caldaia a gas;  
-impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;  
-contatore elettrico interno, contatori acqua e gas esterni;  
Barriere architettoniche: l'accesso al piano rialzato è possibile previo superamento di alcuni gradini; il raggiungimento del piano seminterrato è effettuabile con la rampa carraia esterna o con l'uso della scala interna non dotata di servoscala; il cancello pedonale e carraio sono elettrificati; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Autorimessa composta da locale unico di pertinenza a villa unifamiliare

La costruzione prospetta in lato est.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale in cemento armato; solette di tipo misto, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione estensiva in area urbana con delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,20 al piano seminterrato.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna con intonachino colorato;
- ingresso pedonale e carraio attraverso cancelli in ferro verniciati;
- pavimentazione esterna parte in ceramica, parte a giardino;
- scala interna in ferro verniciato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso serranda in ferro zincato;
- serramenti in pvc con doppi vetri;
- davanzali e soglie in marmo;
- pavimentazioni in pvc al piano seminterrato;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- manto di copertura con tegole in cemento colorato;
- impianto elettrico;
- contatore elettrico unito all'abitazione principale;

Barriere architettoniche: il raggiungimento del piano seminterrato è effettuabile con la rampa carraia esterna o con l'uso della scala interna non dotata di servoscala; il cancello pedonale e carraio sono elettrificati; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

| Periodo                           | Proprietà         | Atti                         |                   |                                     |                    |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Dal 01/12/1969 al 29/05/2018      | **** Omissis **** | <b>Acquisto terreno</b>      |                   |                                     |                    |
|                                   |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b>                | <b>Raccolta N°</b> |
|                                   |                   | Notaio Senni Buratti         | 01/12/1969        | 34193/76517651                      |                    |
|                                   |                   | <b>Trascrizione</b>          |                   |                                     |                    |
|                                   |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>                    | <b>Reg. part.</b>  |
|                                   |                   |                              |                   |                                     |                    |
|                                   |                   | <b>Registrazione</b>         |                   |                                     |                    |
|                                   |                   | <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                                   |                   |                              |                   |                                     |                    |
|                                   |                   | Dal 29/05/2018 al 04/06/2019 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |                    |
| <b>Rogante</b>                    | <b>Data</b>       |                              |                   | <b>Repertorio N°</b>                | <b>Raccolta N°</b> |
| Agenzia delle Entrate di Sassuolo | 29/05/2018        |                              |                   | 17/9990/18                          |                    |
| <b>Trascrizione</b>               |                   |                              |                   |                                     |                    |
| <b>Presso</b>                     | <b>Data</b>       |                              |                   | <b>Reg. gen.</b>                    | <b>Reg. part.</b>  |
| Agenzia delle Entrate di Modena   | 18/06/2018        |                              |                   | 16990                               | 11569              |
| <b>Registrazione</b>              |                   |                              |                   |                                     |                    |
| <b>Presso</b>                     | <b>Data</b>       |                              |                   | <b>Reg. N°</b>                      | <b>Vol. N°</b>     |
|                                   |                   |                              |                   |                                     |                    |
| Dal 04/06/2019                    | **** Omissis **** |                              |                   | <b>Compravendita</b>                |                    |
|                                   |                   | <b>Rogante</b>               | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b>                | <b>Raccolta N°</b> |

|                      |                                       |             |                  |                   |
|----------------------|---------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|
|                      | Notaio Manella<br>Clorinda            | 04/06/2019  | 62434/7652       |                   |
| <b>Trascrizione</b>  |                                       |             |                  |                   |
|                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|                      | Agenzia delle<br>Entrate di<br>Modena | 19/06/2019  | 17517            | 11862             |
| <b>Registrazione</b> |                                       |             |                  |                   |
|                      | <b>Presso</b>                         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|                      |                                       |             |                  |                   |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allegato il certificato anagrafico dell'esecutato

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

| <b>Periodo</b>                  | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                             |             |                      |                    |
|---------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 01/12/1969 al<br>29/05/2018 | **** Omissis **** | <b>Acquisto terreno</b>                 |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Notaio Senni<br>Buratti                 | 01/12/1969  | 34193/76517651       |                    |
|                                 |                   | <b>Trascrizione</b>                     |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                                 |                   |   |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Registrazione</b>                    |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Presso</b>                           | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                                 |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 29/05/2018 al<br>04/06/2019 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b>     |             |                      |                    |
|                                 |                   | <b>Rogante</b>                          | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                                 |                   | Agenzia delle<br>Entrate di<br>Sassuolo | 29/05/2018  | 17/9990/18           |                    |
|                                 |                   |   |             |                      |                    |

|                |  | Trascrizione                    |            |               |             |
|----------------|--|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |  | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |  | Agenzia delle Entrate di Modena | 18/06/2018 | 16990         | 11569       |
|                |  | Registrazione                   |            |               |             |
|                |  | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 04/06/2019 |  | **** Omissis ****               |            |               |             |
|                |  | Compravendita                   |            |               |             |
|                |  | Rogante                         | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |  | Notaio Manella Clorinda         | 04/06/2019 | 62434/7652    |             |
|                |  | Trascrizione                    |            |               |             |
|                |  | Presso                          | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |  | Agenzia delle Entrate di Modena | 19/06/2019 | 17517         | 11862       |
|                |  | Registrazione                   |            |               |             |
|                |  | Presso                          | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |  |                                 |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Allegato il certificato anagrafico dell'esecutato

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 20/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni



- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 19/06/2019  
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 1,40 %  
Rogante: Notaio Manella Clorinda  
Data: 04/06/2019  
N° repertorio: 62435/7653

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 04/08/2023  
Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 20/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 19/06/2019  
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00

Percentuale interessi: 1,40 %  
Rogante: Notaio Manella Clorinda  
Data: 04/06/2019  
N° repertorio: 62435/7653

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 04/08/2023  
Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.  
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.

---

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.  
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- licenza per opere edilizie prot. 2729 pratica 86 del 11/03/1978 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- autorizzazione di abitabilità prot 460 del 12/10/1971;
- concessione edilizia prot 1982 rif 5382/86, titolo Sue 1986/8805690 del 22/1/2014 in sanatoria per autorimessa esterna e variazione prospettica (garage in struttura metallica demolito);
- Cila ordinaria in sanatoria prot 32256 del 6/9/2018 2018/520 Mude 41/2018 per modifiche tramezzi piano interrato;
- Istanza preventiva di conferenza dei servizi pratica 2019/073 del 14/11/2019 e CILA per opere di manutenzione straordinaria, restauro consistenti in modifiche di tramezze al piano interrato.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Visto il recente restauro complessivo dell'immobile è presumibile che vi siano le certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non riscontrati in atti dal Comune di Sassuolo.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- licenza per opere edilizie prot. 2729 pratica 86 del 11/03/1978 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione;
- autorizzazione di abitabilità prot 460 del 12/10/1971;
- concessione edilizia prot 1982 rif 5382/86, titolo Sue 1986/8805690 del 22/1/2014 in sanatoria per autorimessa esterna e variazione prospettica (garage in struttura metallica demolito);
- Cila ordinaria in sanatoria prot 32256 del 6/9/2018 2018/520 Mude 41/2018 per modifiche tramezzi piano interrato;
- Istanza preventiva di conferenza dei servizi pratica 2019/073 del 14/11/2019 e CILA per opere di manutenzione straordinaria, restauro consistenti in modifiche di tramezze al piano interrato.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Visto il recente restauro complessivo dell'immobile è presumibile che vi siano le certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità non riscontrati in atti dal Comune di Sassuolo.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

#### BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4  
Villa con giardino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 7, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 438.400,00  
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.  
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Sassuolo, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma

UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Sassuolo zona Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO semestre 2023/2 ville e villini con stato conservativo normale €/mq. min 1.200,00 - €/mq. max 1.600,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 700,00 - €/mq. max 1.050,00.

Borsini immobiliari ville e villini valore massimo €/mq. 1.395,00.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4

Garage per un posto auto

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 1, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 20.000,00

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Sassuolo, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Sassuolo zona Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO semestre 2023/2 ville e villini con stato conservativo normale €/mq. min 1.200,00 - €/mq. max 1.600,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 700,00 - €/mq. max 1.050,00.

Borsini immobiliari ville e villini valore massimo €/mq. 1.395,00.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villa Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4  | 274,00 mq                | 1.600,00 €/mq   | € 438.400,00       | 100,00%          | € 438.400,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Garage Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4 | 25,00 mq                 | 800,00 €/mq     | € 20.000,00        | 100,00%          | € 20.000,00  |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Gli immobili Foglio 21 Particella 212 Subalterno 5, Foglio 21 Particella 212 Subalterno 4 sono stati soppressi e sostituiti da Foglio 21 Particella 212 Subalterno 7.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, li 21/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

*Arch. Capra Roberto*



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4  
Villa con giardino  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 7, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.  
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4  
Garage per un posto auto  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 1, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/10/2007 e successive varianti.  
L'immobile è classificato in zona Ambiti urbani consolidati.

**LOTTO UNICO**

| <b>Bene N° 1 - Villa</b>                          |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Villa<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 7, Categoria A7                               | <b>Superficie</b> | 274,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Villa con giardino  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale                             |                   |           |

| <b>Bene N° 2 - Garage</b>                         |   |                   |          |
|---|---|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Sassuolo (MO) - via Giuseppe Giusti n. 4  |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 212, Sub. 1, Categoria C6                              | <b>Superficie</b> | 25,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'immobile si trova in ottimo conservativo avendo fruito di recente completo restauro ed efficientamento energetico |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Garage per un posto auto  |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale                             |                   |          |

---

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 19/06/2019  
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 1,40 %  
Rogante: Notaio Manella Clorinda  
Data: 04/06/2019  
N° repertorio: 62435/7653

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 04/08/2023  
Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

---

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SASSUOLO (MO) - VIA GIUSEPPE GIUSTI N. 4**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 19/06/2019  
Reg. gen. 17520 - Reg. part. 2988  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00  
Percentuale interessi: 1,40 %  
Rogante: Notaio Manella Clorinda  
Data: 04/06/2019  
N° repertorio: 62435/7653

**Trascrizioni**



• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Modena il 04/08/2023

Reg. gen. 24148 - Reg. part. 17544

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

