

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO N. 1

N. 185/2024

R. G. ESEC.

ALLEGATO "A"

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

È oggetto di stima la piena proprietà 1/1 degli esecutati su fabbricato urbano, da terra a cielo, in parte ad uso commerciale ed in parte abitativo, con corte pertinenziale, sito in Carpi (MO), frazione San Marino, via Dei Cavi n. 5 e terreno agricolo circostante.

I beni immobili, oggetto di perizia, sono ubicati in una zona con vocazione agricola e presenza di canali naturali o antropici a scopo irriguo, con tessuto urbanistico a bassa densità (case sparse/corti rurali con lotti agricoli e qualche recupero residenziale), ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità, a circa 1 km dal centro della frazione di San Marino di Carpi ed a circa 5 km da Carpi.

Dalla documentazione ipocatastale e dall'accesso agli atti dell'Archivio Notarile è emersa la presenza di una corte pertinenziale e di un ingresso comune nella porzione di fabbricato ad uso abitativo (particella 49, sub. 2).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 66:

- particella 49 sub. 1, categoria D/8, RC € 4.090,34 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T - 1;
- particella 49 sub. 2, categoria A/3, classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale mq. 148, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 148, RC € 557,77 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T - 1 - 2;

Catasto Terreni del Comune di Carpi (MO) al foglio 66:

- particella 51, Superficie mq. 7.661, Reddito dominicale € 76,18 Reddito agrario € 83,09, Particella con qualità: Seminativo Arborato.

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia), BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica -

2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale.

Si evidenzia che:

- non risulta depositato agli atti l'elaborato planimetrico della particella 49;
- nella visura relativa al terreno, identificato al foglio 66 particella 51, sono riportati due vincoli consortili.

PROPRIETA' E PROVENIENZA DEL BENE

Gli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, hanno la piena proprietà per la quota di 1/1, come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo.

In particolare, i beni sono pervenuti agli esecutati per quota 1/1 in forza di:

- Decreto di omologazione di concordato fallimentare del 20/04/2012, Numero di repertorio 10032/2012, trascritto a Modena il 12/07/2013 ai nn. 15029/9618;
- Atto di compravendita del 31/03/1980, Numero di repertorio 29727/5364, trascritto a Modena il 22/04/1980 ai nn. 7377/5574.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato urbano, oggetto di perizia, trae origine da una preesistente casa rurale, presumibilmente risalente ad epoca antecedente al secondo conflitto mondiale, e da corpi di fabbrica ad uso magazzino/laboratorio, realizzati presumibilmente nel secondo dopoguerra.

Il fabbricato urbano è stato costruito in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- **Concessione in sanatoria con relativa autorizzazione di usabilità definitiva n. 16110/85 del 28/03/1987** per cambio di destinazione d'uso di fabbricato ad uso ricovero di attrezzi agricoli a laboratorio / magazzino, per cambio d'uso di locali ad uso ricovero di attrezzi agricoli e parte di fabbricato residenziale a laboratorio / magazzino ed ufficio, per costruzione di fabbricato ad uso ricovero di attrezzi agricoli e locale ad uso deposito / garage, per ristrutturazione di abitazione ex rurale;
- **Ordinanze di sgombero per maturata inagibilità Prot. Gen. nn. 45539, 45540 e 45541 del 28/11/2012**, a seguito delle verifiche disposte dal Centro Operativo Comunale della Protezione Civile, la compilazione della Scheda AeDES di 1° livello;
- **Comunicazione Numero 1527 Prot. 32277/2012 per opere provvisoriale urgenti** su immobile danneggiato dal sisma 2012;
- **Pratica MUDE n.1/2017 Prot. 36/2017** e successive integrazioni, in corso, per la Realizzazione di interventi di riparazione danni post sisma.

STIMA DEL BENE

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

- **Fabbricato urbano, foglio 66:**

1. **particella 49 sub. 1**, categoria D/8, RC € 4.090,34 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T - 1;
2. **particella 49 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale mq. 148, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 148, RC € 557,77 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T - 1 - 2;

VF 1 = € (122.869,80 x 0,95) = € 117.000,00 (arrotondato);

- **Terreno circostante, foglio 66 particella 51**, Superficie mq. 7.661, Reddito dominicale € 76,18 Reddito agrario € 83,09, Particella con qualità: Seminativo Arborato.

VF 2 = € (15.322,00 x 0,95) = € 15.000,00 (arrotondato);

Valore di mercato complessivo Lotto Unico VF = € 132.000,00

(EURO CENTOTRENTADUEMILA /00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 08/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Miriam RUGGIERO