

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO N. 2

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 porzione di fabbricato urbano condominiale comprendente un negozio con servizio al PT, sito in Carpi (MO), via Carlo Marx n. 67.

Il fabbricato condominiale è ubicato nel quartiere Quartirolo / Meloni / zona Stadio / Acquedotto, nella parte sud del territorio comunale di Carpi, a circa 1 km dal centro storico.

Si tratta di una zona residenziale mista, caratterizzata da edilizia residenziale, con la presenza di spazi commerciali e attività di vicinato lungo le principali arterie stradali, tra cui via Marx e via Guastalla.

La zona risulta ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità e con la presenza nelle immediate vicinanze dello stadio comunale, ed anche centri commerciali, scuole, impianti sportivi e altre infrastrutture cittadine. La viabilità è agevole e permette un rapido collegamento con il centro cittadino, la tangenziale e la viabilità provinciale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile, oggetto di stima, risulta attualmente identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 142 particella 37 sub. 3, categoria C/1, Classe 13, Superficie totale mq 79, Rendita € 1.598,74, Via Carlo Marx n. 67, Piano T.

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 Repertorio n.294777 del 26/10/2000 trascritto a Modena in data 04/11/2000 ai nn. 24392/16482.

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

Dagli atti notarili e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune è risultato che l'U.I., oggetto della presente perizia, sono state edificate in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 723/1977, rilasciata in data 30/11/1977, per la Costruzione di un fabbricato ad uso civile;
- Concessione edilizia n. 992/1980 per Variante alla CE n. 723/1977, rilasciata in data 11/07/1980;
- Autorizzazione di Abitabilità ed Usabilità Prot. Gen. 17714 rilasciata in data 11/12/1980.

Infine, risulta depositata agli atti una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), n. SUE/1180/2020 Protocollo comunale n. 63852/2020 del 12/11/ 2020 relativa alla Realizzazione del cappotto termico sull'edificio condominiale.

STIMA DEL BENE

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

1. **Negozi con servizio foglio 142 particella 37 sub. 3**, categoria C/1, Classe 13, Superficie totale mq 79, Rendita € 1.598,74, Via Carlo Marx n. 67, Piano T.
VF 1 = € (79.000,00 x 0,95) - € 3.000,00 = € 72.000,00 (arrotondato);

Valore di mercato complessivo Lotto Unico VF = € 72.000,00

(EURO SETTANTADUEMILA /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