



**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**



**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. UMBERTO AUSIELLO**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC. I. N°254/2023**



**ALLEGATO A**

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE**

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**



**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**



Le proprietà pignorate sono all'interno di un fabbricato residenziale quadrifamiliare, posto in Comune di Carpi Via Tamigi n°7, in particolare una villetta sul lato Nord con accesso indipendente al piano Terra (sub 1): è composto al piano terra da ingresso diretto su pranzo-soggiorno, angolo cottura, bagno, ripostiglio sottoscala ed accesso interno all'autorimessa (sub 4) che ha a sua volta accesso carraio sull'area cortiliva con immissione su Via Tamigi ; tramite scala interna si accede al piano primo con n°2 camere da letto e bagno, n°2 balconi ed al piano secondo dove nel sottotetto è stata ricavato una camera.

La porzione immobiliare pignorata si presenta adesso in buono stato di conservazione.

**CONFINI**

Le unità immobiliari confinano:

VILLETTA A/7, (identificata con la lettera "C") posta al piano Terra/primo e secondo, con altra unità immobiliare "A" sul lato Est civico n°5 e sul lato Sud con l'unità speculare "D" civico n°9 e sul lato Nord con l'area cortiliva di accesso all'autorimessa ed al civico n°5.

AUTORIMESSA al piano Terra con area cortiliva sul lato Nord del



fabbricato, altra proprietà sul lato Est e stessa proprietà lato Sud ed Ovest.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Carpi (B819) – Catasto fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 146 Particella 127 **Sub.1**- Via Aldo Moro Esterna n°07 (ora via Tamigi n°07) - Piano T/1/2 categoria A/7, Classe 5 Vani 6- Rendita € 759,19- Sup. catastale totale m<sup>2</sup>108; totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup>99; totale intestati n°1:
- Foglio 146 Particella 127 **Sub.2**- Via Aldo Moro Esterna n°05 (ora via Tamigi n°05) – Piano T categoria C/6, Cl.1 Consistenza 13 m<sup>2</sup>- Rendita € 31,56- Sup. totale m<sup>2</sup>13 ; totale intestati n°1:
- Foglio 146 Particella 127 **Sub.4**- Via Aldo Moro Esterna n°05 (ora via Tamigi n°05) – Piano T categoria C/6, Cl.4 Consistenza 13 m<sup>2</sup>- Rendita € 50,35- Sup. totale m<sup>2</sup>15 ; totale intestati n°1:

### ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta a alla esecutata, a seguito atto di compravendita del 04/05/2007 rep.n°32850/8675 a rogito Notaio in Carpi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 08/05/2007 n.9986.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile alla data del sopralluogo del 10/10/2024 risulta essere occupato in forza del “Contratto di Comodato d'uso Gratuito Immobile” del 01/02/2020, registrato in data 04/3/2020 al n°1290, dove l'esecutata, nella persona del suo legale rappresentante, concedeva in Comodato d'uso gratuito gli immobili descritti dal 01/02/2020 al 01/02/2024 con l'impegno

ASTE  
GIUDIZIARIE

di liberare l'immobile su richiesta anche dell'Autorità Giudiziaria.

ASTE  
GIUDIZIARIE

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato nel quale si trova il bene pignorato è stato costruito sulla scorta del **-Permesso di costruire** Pratica Edilizia 708/2007 rilasciata il **22/06/2007** e ritirata il **23/07/2007** per “ Costruzione di villetta quadrifamiliare” Lotto 15/16 Comparto C7 Via Moro Aldo Esterna n°56/G;

-Comunicazione inizio lavori del 24/07/2007;

-Variante in corso d'opera D.I.A. (Dichiarazione Inizio Attività)

n°1852/2008 rilasciata il 13/11/2008 con Prot.n°54552 per “Modifiche progettuali”;

-Denuncia dei lavori opere in c.a. in data 15/12/2008 prot.n°59859;  
comunicazione completamento strutture del 15/12/2008 prot. n°59864;  
collaudo strutture del 15/12/2008 prot.n°59873

-Comunicazione di fine lavori del **30/05/2009** prot.27296

-Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n°770/2009 rilasciato il 24/12/2009 prot.gen.27298/2009;

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati della villetta e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato non presenta difformità planimetriche e prospettiche, salvo differenze minime in cm. nei bagni dovute allo spessore del rivestimento ceramico.

### SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.

### VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

### SUPERFICI COMMERCIALI

-Villetta P.T/1 (sub1) :  $m^2(40,07+52,82) = m^292,89$  + balconi primo piano

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

$m^2(8,69 + 5,52) = 14,21 \times 0,5) = m^27,11$ + terrazza scoperta secondo piano  
 $(20,83 \times 0,35) = m^27,29 + 2^\circ$ piano  $m^2(21,52 \times 0,75) = m^216,14$

totale superfici **Sc.= m<sup>2</sup>123,43**

-Autorimessa P.T.(sub 4): m<sup>2</sup> 15,00 considerata al 60% in quanto collegate  
ai vani principali: **Sc.= m<sup>2</sup> 9,00**

-Posto auto di pertinenza (sub 2): m<sup>2</sup>13,00 x 0,25 = **Sc.= m<sup>2</sup> 3,25**

-Area cortiliva esclusiva di circa m<sup>2</sup> 38,05-13,00 posto auto = m<sup>2</sup>25,05 x  
0,10= Totale **Sc.= m<sup>2</sup>2,50**

- Area cortiliva in comune con civico n°5 di circa m<sup>2</sup>63,23 x 0,10 = m<sup>2</sup> 6,32  
m<sup>2</sup>6,32 x 0,5 = totale **Sc.= m<sup>2</sup>3,16**

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si  
tratta risulta m<sup>2</sup> 141,34 e per arrotondamento **m<sup>2</sup> 141,00.**

#### VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI

#### LOTTO UNICO –PREZZO BASE D’ASTA

Il prezzo base d’asta della proprietà del bene è stimato a misura ed  
adottando il criterio di stima diretto per comparazione, risulta di  
complessivi **€ 230.000,00** (diconsì duecentotrentamilaeuro/00)

\*\*\*\*\*

Modena, 18/04/2025

Il C.T.U.

Ing.Roberto Ferrari

