

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

UDIENZA: 17/06/2025

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 36/2023-222/2024**

ALLEGATO A1

OGGETTO

Compendio agricolo costituito da
Lotto 1 - cinque particelle di terreno agricolo;
- un fabbricato rurale ad uso abitativo;
- un fabbricato uso deposito;
Lotto 2 - due particelle agricole
Carpi, Via Giandegola 3

PROCEDENTE:

ESECUSTATI:

ESPERTO (CTU)

ARCH. UMBERTO VANNI
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)
Cod. fisc. VNN MRT 65B15 F205J
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 26/05/2025

data perizia: 30/05/2025

FORMAZIONE LOTTI:

due lotti di stima

Prezzo base d'asta lotto 1: 424.000 euro

Prezzo base d'asta lotto 2: 212.000 euro

RG. ESEC. 36/2023 – 222/2024

QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)

LOTTO 1

quota del 1/1 di un compendio immobiliare idealmente suddiviso in due comparti tra loro omogenei:

Comparto A costituito da 5 particelle di terreno agricolo a formare un unico corpo;

Comparto B: costituito da un primo fabbricato (frazionato catastalmente in due subalterni sub 1 sub 2) adibito a residenza e un secondo fabbricato adibito a deposito (sub 4).

Confini:

Comparto A

map. 37: mappali 36 - 211, salvo altri

map. 36: mappali 35 - 37- 41 - 42 - 43 - 48 - 211, salvo altri

map. 41: mappali 211 - 36 - 42, via Giandegola, salvo altri

map. 42: mappali 41 - 36 - 48, via Giandegola, salvo altri

map. 35: mappali 36, svuoto Catania, salvo altri

Comparto B

Sub 1: sbalzo quattro lati, sub 2, salvo altri

Sub 2: sbalzo due lati, sub 1, salvo altri

sub 4: sbalzo quattro lati, salvo altri

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Identificativi catastali

Comparto A. Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO) foglio 169, mappali: 35-36-37-41-42

Comparto B. Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Carpi** (MO) fg 169, mappale 211, sub 1-2-4. E' presente il sub 3 quale BCNC ai sub 1-2- 4.

Stato dei luoghi

Comparto A

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Si segnala la presenza di un fabbricato a piano singolo, realizzato in lamiera, del tutto abusivo. Si propone il ripristino dello stato ante con rimozione del fabbricato de quo. Il costo della demolizione verrà detratto dal valore ordinario del compendio Comparto A.

Comparto B

Sub 1-2: abitazione

Il descritto stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo depositato.

Il descritto stato dei luoghi non è conforme alla rappresentazione catastale.

Sub 4: magazzino

Il descritto stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo depositato.

**QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico
descrittivo del lotto (All. A1)**

LOTTO 2

quota del 1/1 di un Compendio costituito da due particelle di terreno agricolo tra loro contigue a formare un unico corpo;

Confini:

map. 48: mappali 42 - 36 - 43, via Giandegola, salvo altri

map. 43: mappali 36 - 48 - 226, salvo altri

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Identificativi catastali

Il compendio in esame è identificato al Catasto terreni del Comune di **Carpi** (MO)

foglio 169, mappali: 43-48

Stato dei luoghi

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Si segnala la presenza di una vigna per circa la metà dell'intera superficie.

Prezzo base: 212.000 euro