



TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva



ISEO SPV S.R.L.

contro



N. Gen. Rep. **121/2025**



Giudice Dott.ssa **Giulia Lucchi**



Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952
CTU del Tribunale di Modena, n.1813
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366



con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3489050241
email: info@studioazero.com
pec: stefano.diacci@archiworldpec.it





indice

LOTTO UNICO - Carpi (MO), Via del Bramante n. 26	2
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	2
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	2
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	3
3.1. Regime Patrimoniale	3
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	3
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	3
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	4
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	5
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	5
6.1. Attuali proprietari:	5
6.2. Precedenti proprietari:	5
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	5
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	6
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	6
8.1. Destinazione urbanistica	12
8.2. Caratteristiche descrittive	13
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	13
9.1. Criterio di stima	13
9.2. Fonti d'informazione	13
RESIDENZIALE	14
9.3. Valutazione LOTTI	15
LOTTO 1	15
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	15
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	15
10. <u>ALLEGATI LOTTO 1</u>	16
11. <u>ALLEGATO A</u>	17
12. <u>ALLEGATO G</u>	18



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi
Perito: Arch. Diacci Stefano



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di ISEO SPV S.R.L P.IVA 05045600268, con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, Conegliano (TV), contro [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
Carpi (MO) trascritto in data 30.06.2025 al n. 14586 di formalità, colpisce i seguenti beni siti in Via del Bramante 26, 41012 Carpi (MO) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

- Comune di Carpi (MO) - residenza. N.C.E.U. foglio 76 mappale 268 subalterno 23, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. totale 89 mq, posto al piano Secondo, rendita catastale 426,08 €.

Diritto di proprietà per 1/1 [REDACTED] – 1/1 [REDACTED]

- Comune di Carpi (MO) - residenza. N.C.E.U. foglio 76 mappale 268 subalterno 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, posto al piano Terra, rendita catastale 54,54 €.

Diritto di proprietà per 1/1 [REDACTED] – 1/1 [REDACTED]

NOTE

- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla variazione del 18/04/2004, l'indirizzo era indicato come Via Bramante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di appartamento, indicato al catasto al subalterno 23, collocata al piano Secondo in una palazzina residenziale in via del Bramante n. 26, a Carpi (MO). Sul fronte principale del palazzo, arretrato rispetto a Via del Bramante, sono presenti alcuni parcheggi, Al piano Terra, corrispondente al subalterno 5, è inoltre presente una autorimessa direttamente accessibile dal fronte principale dell'edificio

L'appartamento, accessibile dal vano scala comune, è composto da un corridoio di ingresso dal quale si accede alla cucina e da lì verso il soggiorno; un ulteriore disimpegno conduce alle due camere da letto ed al servizio igienico. Nella cucina è presente un balcone che si affaccia sul fronte Ovest, verso Via del Bramante e la SS 413 Romana Nord.

Caratteristiche zona:

I beni si trovano all'interno del centro urbano di Carpi, nel quartiere di Cibeno; il contesto adiacente è di tipo misto, con presenza di attività commerciali e capannoni artigianali inseriti all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione residenziale, con buona presenza di attività di vicinato e servizi. Nelle immediate vicinanze sono presenti il plesso scolastico di Via Magazzeno, il parco Berlinguer e gli impianti sportivi della società Virtus Cibeno. Il centro di Carpi si colloca a circa 3 Km, così come l'Ospedale Ramazzini.



3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 05.03.2026, si è verificato che attualmente il bene risulta occupato dagli esecutati [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Ad oggi, non è stato possibile reperire documentazione relativa alla presenza di eventuali contratti in essere relativi al bene.

3.1. Regime Patrimoniale

La porzione immobiliare in oggetto è di piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] e per la quota di 1/1 [REDACTED], in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Vincenzi Paolo, Notaio in Carpi, del 21/05/2007 rep.247989/26867, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 12/06/2007 al n. 12577 di formalità da Tirota Raffaele.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Secondo quanto riportato nella Certificazione Notarile allegata alla procedura, a tutto il giorno 30.06.2025 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria n. 5491 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Arch. Diacci Stefano

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state edificate e modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'edilizia del Comune di Carpi in data 20/01/2026:

- *Licenza Edilizia N. 72/1976, P.G. 1569 del 03/02/1976 per costruzione di n. 2 condomini;*
- *Concessione Edilizia N. 61/1980, P.G. 678 del 14/01/1980 – variante alla L.E- 72/1976;*
- *Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità, P.G. 214, P. Uff. Igiene 11110 del 20/11/1980 (parziale, riferita ai locali posti ai Piani Primo, Secondo, Terzo – Piano Terra escluso);*
- *Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità, P.G. 214-11663. P. Uff. Igiene 11110 del 11/01/1982 (parziale, riferita ai locali posti al Piano Terra);*
- *Concessione per modifiche al prospetto Ovest con avanzamento della porta di ingresso n. 319/1996, P.G. N. 14502 del 17/05/1996;*
- *DIA per manutenzione straordinaria per il rifacimento della linea fognaria e della pavimentazione dell'area cortiliva n. 1714/2003, P.G. N. 37548 del 15/10/2003;*
- *DIA n. 1871/2004, P.G. N. 47632 del 17/11/2004 – variante alla DIA 1714/2003;*
- *Comunicazione di Interventi di Manutenzione Straordinaria n. 1756/2012, P.G. N. 21541 del 20/06/2012 relativi a opere provvisorie per consolidamento di architravi di autorimesse.*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 05.03.2026, lo stato di fatto dell'immobile e delle murature corrisponde a quanto indicato dagli elaborati dello stato legittimo in possesso dell'Ufficio tecnico del Comune di Carpi, ad eccezione di alcune discrepanze a seguito riassunte:

- Nella parete che separa cucina e soggiorno, una tramezza senza caratteristiche strutturali, è stata ricavata una apertura, di larghezza pari a 190 cm.
- Secondo gli elaborati dello stato legittimo, il soggiorno sarebbe accessibile da una apertura diretta dal disimpegno di ingresso. Tale apertura è stata tamponata (come visibile nelle fotografie allegate alla presente perizia); pertanto il soggiorno risulta accessibile unicamente dalla cucina. Presumibilmente l'intervento di tamponatura della porta è coevo all'intervento di apertura del passaggio tra le due stanze.

Tali discrepanze non possono essere considerate tolleranze ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 21.10 2004 n. 23/2004 e presentano caratteristiche tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi ed eventuali sanzioni che ne possono limitare la commerciabilità.

Lo stato dei luoghi risulta non conforme.

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Arch. Diacci Stefano

4.3.2. Conformità catastale:

Gli elaborati catastali riprendono quanto rappresentato dagli elaborati dello stato legittimo, pertanto, a seguito delle discrepanze di cui sopra, il bene risulta **non conforme** e necessita di un aggiornamento planimetrico

Si segnala inoltre che negli elaborati catastali relativi al sub. 23, l'altezza dell'appartamento è indicata come 2,70 m, mentre in sede di sopralluogo si è appurato che l'altezza reale è di 2,81 m. L'altezza di 2,30 m indicata per la consistenza di cui al sub. 5 risulta invece verificata.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Sia per quanto riguarda gli elaborati dello stato legittimo, sia per quelli catastali, al piano Terra è indicata una porta che mette in collegamento l'autorimessa con un'altra stanza, indicata come "retro", comunque esclusa dalla proprietà. Data la presenza di vario materiale, non è stato possibile verificare la presenza di tale porta.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito della mail ricevuta in data 18.03.2026 dall'Amministratore Condominiale, si segnala una situazione debitoria nei confronti del condominio Bramante A che, come da ripartizione del bilancio preventivo 01/02/2025 – 31/01/2026, ammonta a 10.328,21 €.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione Notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari:

La porzione immobiliare in oggetto è di piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] e per la quota di 1/1 [REDACTED] in [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari in oggetto sono state edificate e modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti presso lo Sportello Unico per L'edilizia del Comune di Carpi in data 20/01/2026:

- Licenza Edilizia N. 72/1976, P.G. 1569 del 03/02/1976 per costruzione di n. 2 condomini;
- Concessione Edilizia N. 61/1980, P.G. 678 del 14/01/1980 – variante alla L.E- 72/1976;
- Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità, P.G. 214, P. Uff. Igiene 11110 del 20/11/1980 (parziale, riferita ai locali posti ai Piani Primo, Secondo, Terzo – Piano Terra escluso);
- Autorizzazione di Abitabilità e Usabilità, P.G. 214-11663. P. Uff. Igiene 11110 del 11/01/1982 (parziale, riferita ai locali posti al Piano Terra);
- Concessione per modifiche al prospetto Ovest con avanzamento della porta di ingresso n. 319/1996, P.G. N. 14502 del 17/05/1996;
- DIA per manutenzione straordinaria per il rifacimento della linea fognaria e della pavimentazione dell'area cortiliva n. 1714/2003, P.G. N. 37548 del 15/10/2003;
- DIA n. 1871/2004, P.G. N. 47632 del 17/11/2004 – variante alla DIA 1714/2003;

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Arch. Diacci Stefano

Comunicazione di Interventi di Manutenzione Straordinaria n. 1756/2012, P.G. N. 21541 del 20/06/2012 relativi a opere provvisoriale per consolidamento di architravi di autorimesse.

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà di appartamento, indicato al catasto al subalterno 23, collocata al piano Secondo in una palazzina residenziale in via del Bramante n. 26, a Carpi (MO). Sul fronte principale del palazzo, arretrato rispetto a Via del Bramante, sono presenti alcuni parcheggi, Al piano Terra, corrispondente al subalterno 5, è inoltre presente una autorimessa direttamente accessibile dal fronte principale dell'edificio

L'appartamento, accessibile dal vano scala comune, è composto da un corridoio di ingresso dal quale si accede alla cucina e, tramite un passaggio di larghezza 180 cm ca, al soggiorno; un ulteriore disimpegno conduce alle due camere da letto ed al servizio igienico. Nella cucina è presente un balcone che si affaccia sul fronte Ovest, verso Via del Bramante e la SS 413 Romana Nord.

Come precedentemente scritto, la porta che collegava il disimpegno di ingresso al soggiorno è stata tamponata, come visibile anche delle immagini allegate.

La porta di accesso è una blindata con pannello interno dello stesso colore delle altre porte. Queste sono in legno tamburato ad anta, color noce.

Le stanze ed il servizio igienico sono dotati di finestre e godono di illuminazione e ventilazione naturali; le finestre presenti sono in legno con sistema di isolamento tipo Termopan, il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle in pvc con cassettoni interni, sempre in legno.

L'abitazione presenta una doppia tipologia di pavimentazione: nel corridoio di ingresso, nella cucina, nel soggiorno e nel servizio igienico è presente una pavimentazione in gres colore chiaro, con posa a 45°; nelle altre stanze e nel disimpegno della zona notte è invece presente una pavimentazione in listelli di legno con posa a correre. Si segnala che, in corrispondenza dell'ingresso del servizio igienico, la pavimentazione in legno risulta parzialmente mancante e in buona parte sostituita con piastrelle ceramiche (vedasi fotografie allegate). Il servizio igienico è provvisto di rivestimento ceramico su tutti i lati; anche in cucina è presente un rivestimento ceramico a parete. Il servizio igienico è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia e attacchi per la lavatrice.

L'unità è provvista di riscaldamento autonomo distribuito nelle stanze per mezzo di termosifoni, con caldaia posta in cucina. L'impianto elettrico è sottotraccia.

In alcuni ambienti, in particolare il servizio igienico, risultano macchie di umidità. Nella cucina sono invece presenti tracce di descialbo della pellicola pittorica in corrispondenza della porta finestra.

L'autorimessa al piano Terra, direttamente accessibile dallo spiazzo antistante Via del Bramante, presenta una larghezza pari a 2,40 m ed è accessibile tramite un portone metallico a doppia anta. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è in cemento grezzo.

Tutti gli ambienti sono dotati di finiture di qualità media; la proprietà risulta di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per ripristinare le finiture.

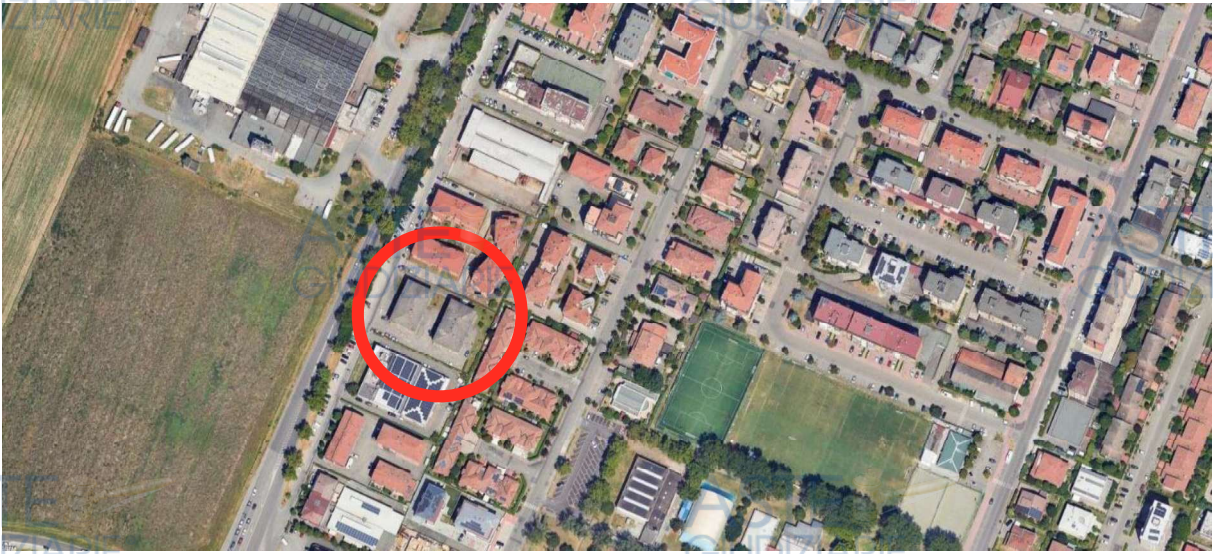
Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Arch. Diacci Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE

ORTOFOTO: Via del Bramante 26

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Elaborato planimetrico del bene:

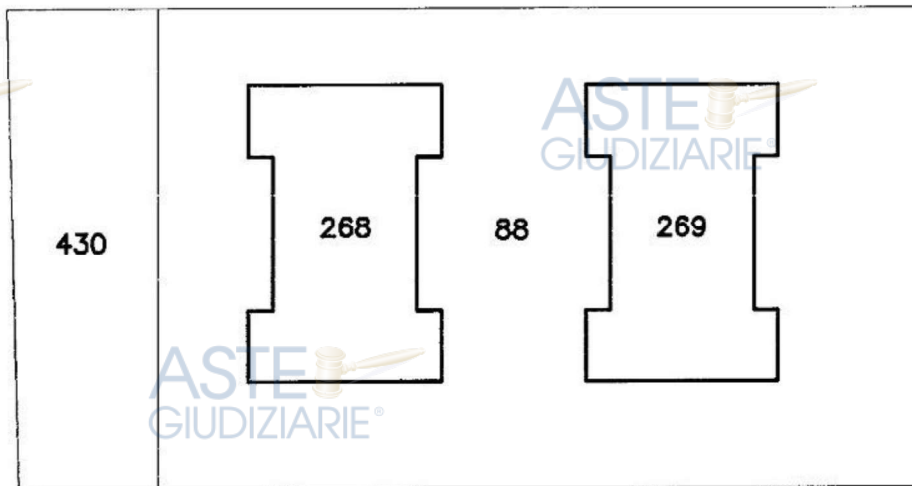
Elaborati planimetrici dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, situata al piano Secondo e Primo, in Via del Bramante n. 26 a Carpi (MO)

**PIANO TERRA
CON CORTE ANNESSA**

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

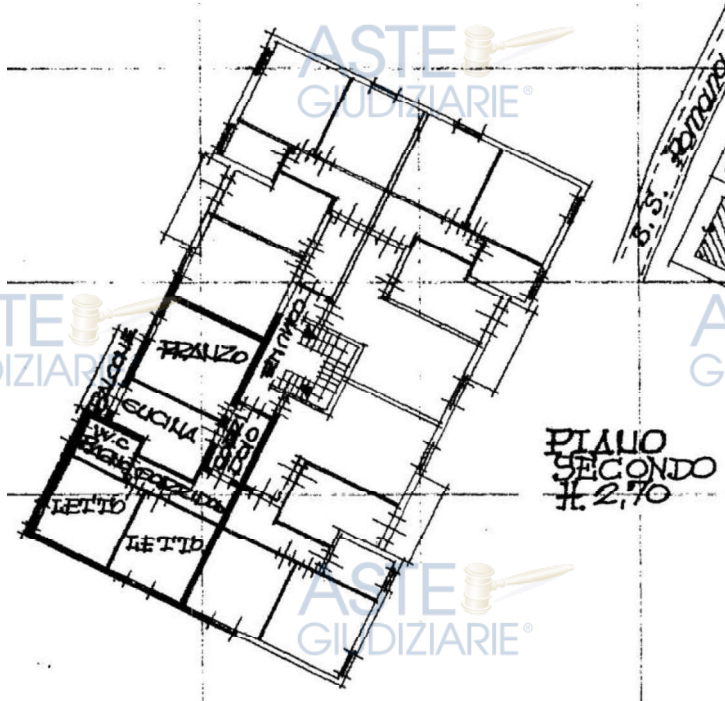


ASTE GIUDIZIARIE

ELABORATO CATASTALE_PIANO SECONDO
FOGLIO 76 MAPPALE 268 SUBALTERNO 23

ASTE GIUDIZIARIE

Carpi
Foglio 76
Scala 1:200

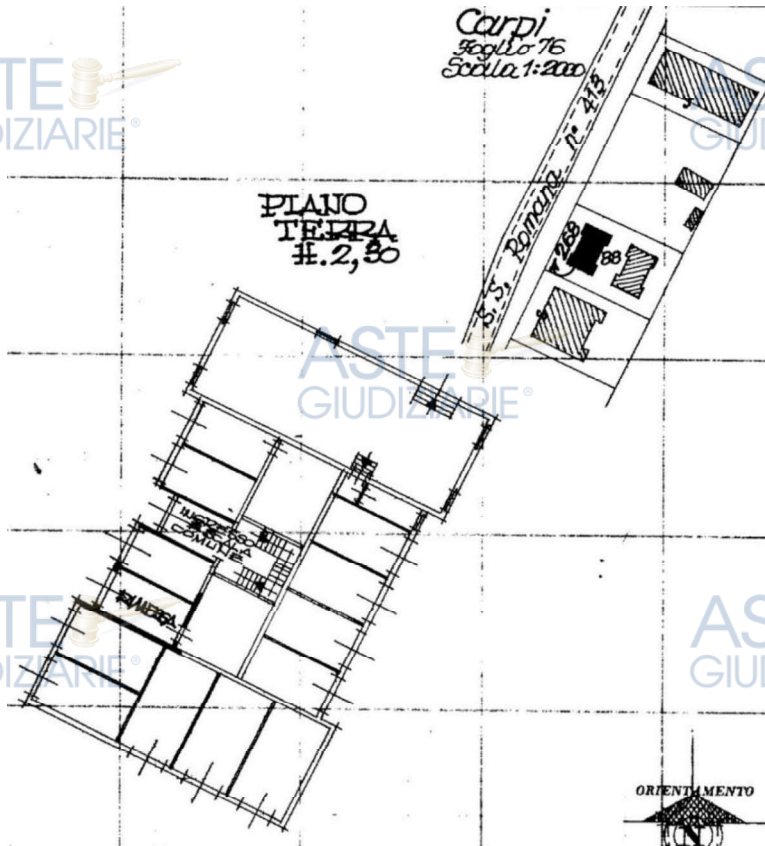


PIANO SECONDO
H. 2,70

ELABORATO CATASTALE_PIANO TERRA
FOGLIO 76 MAPPALE 268 SUBALTERNO 5

ASTE GIUDIZIARIE

Carpi
Foglio 76
Scala 1:2000



PIANO TERRA
H. 2,50

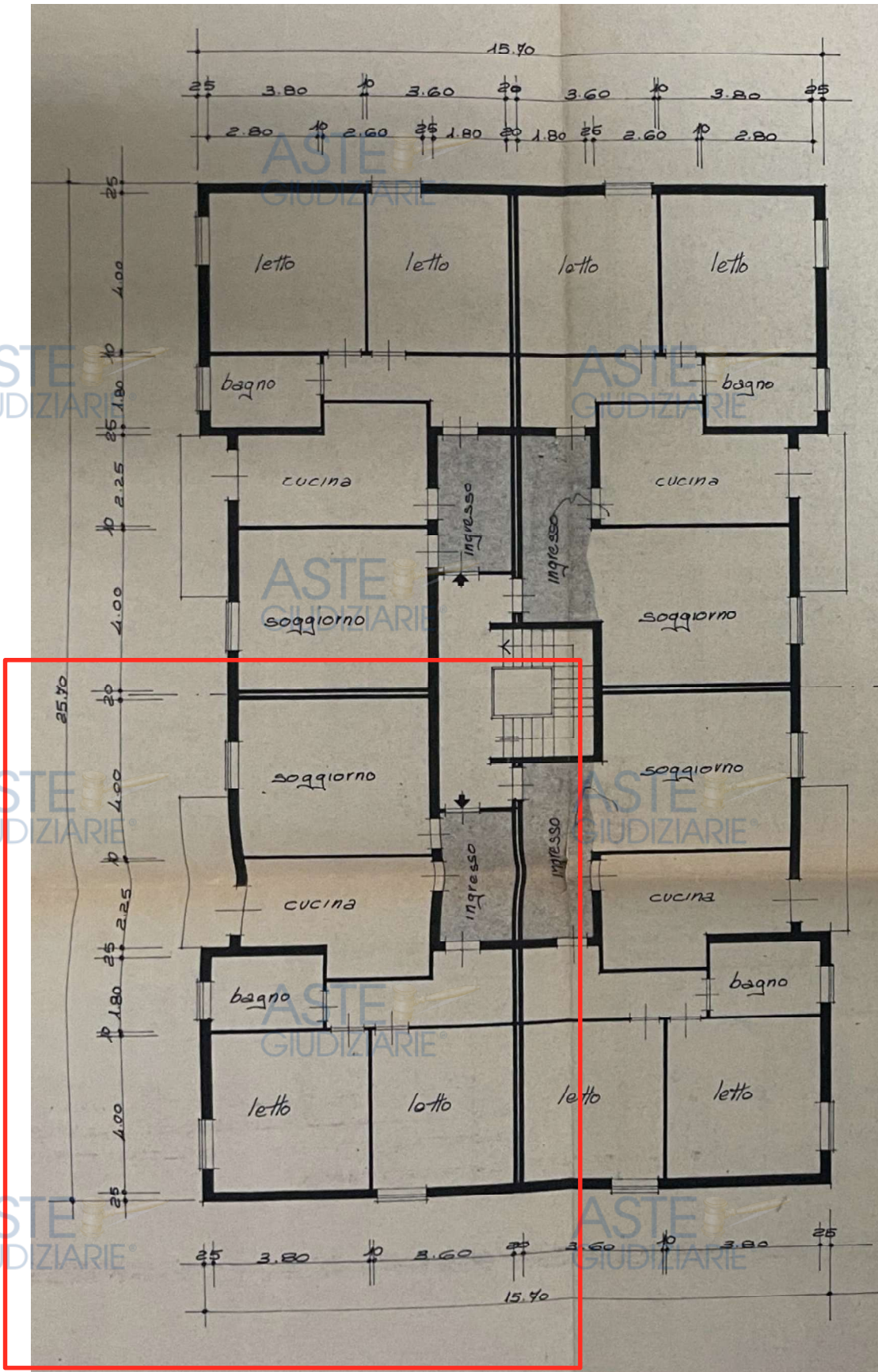


Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi
Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE





Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

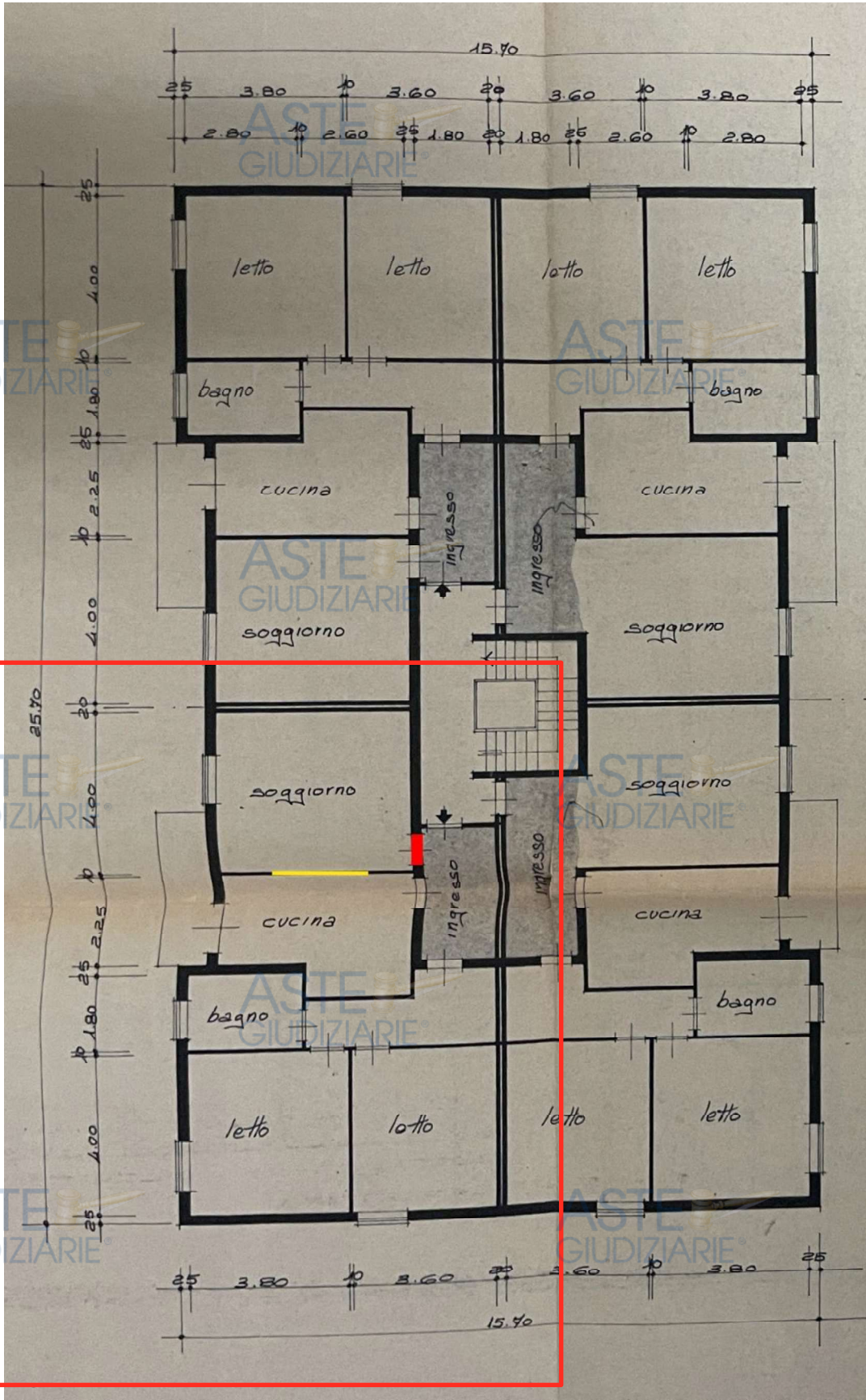
Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO SECONDO_SUB 2

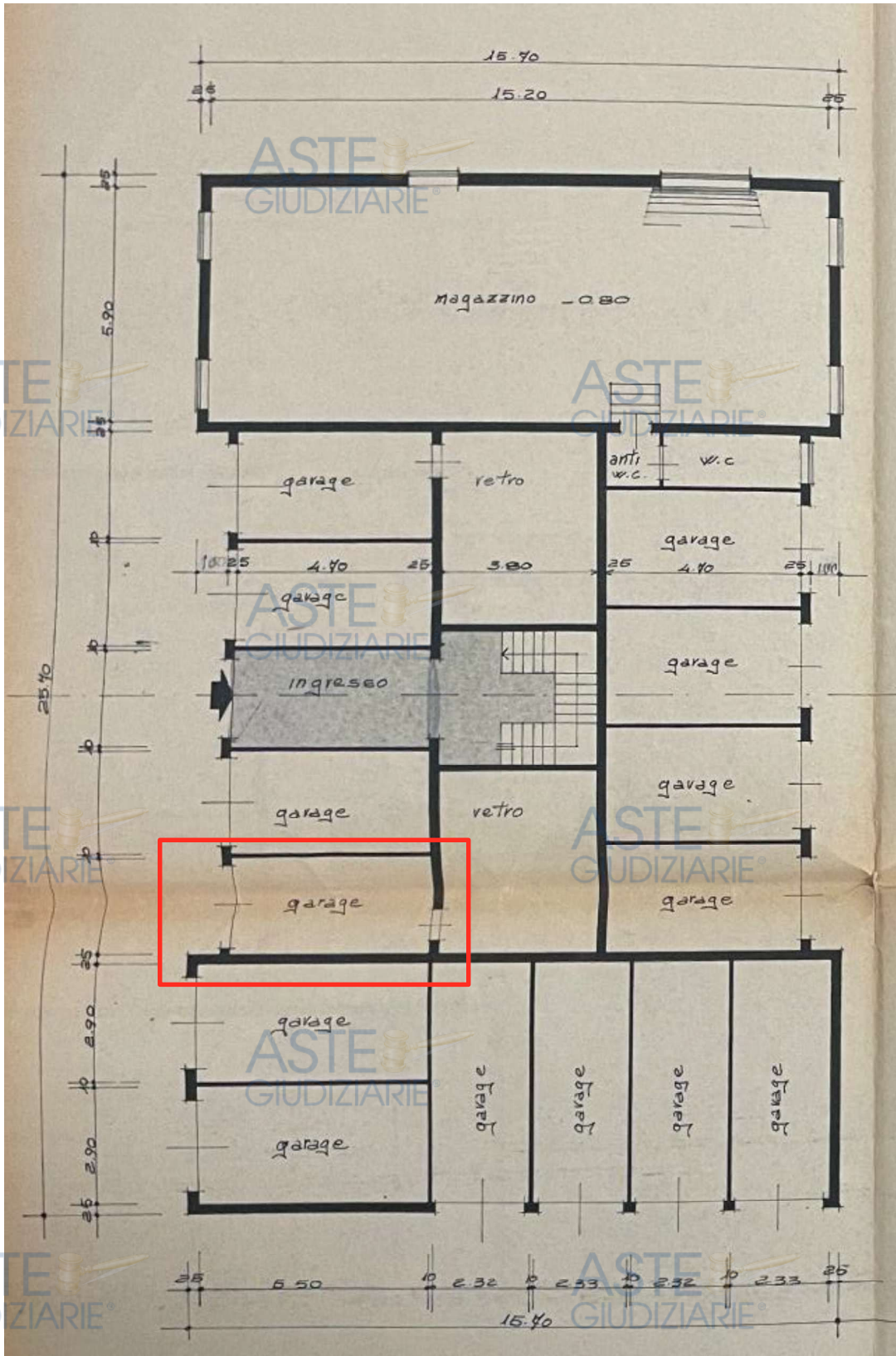
Con il colore giallo vengono indicate le demolizioni effettuate, con il colore rosso le murature erette.



Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

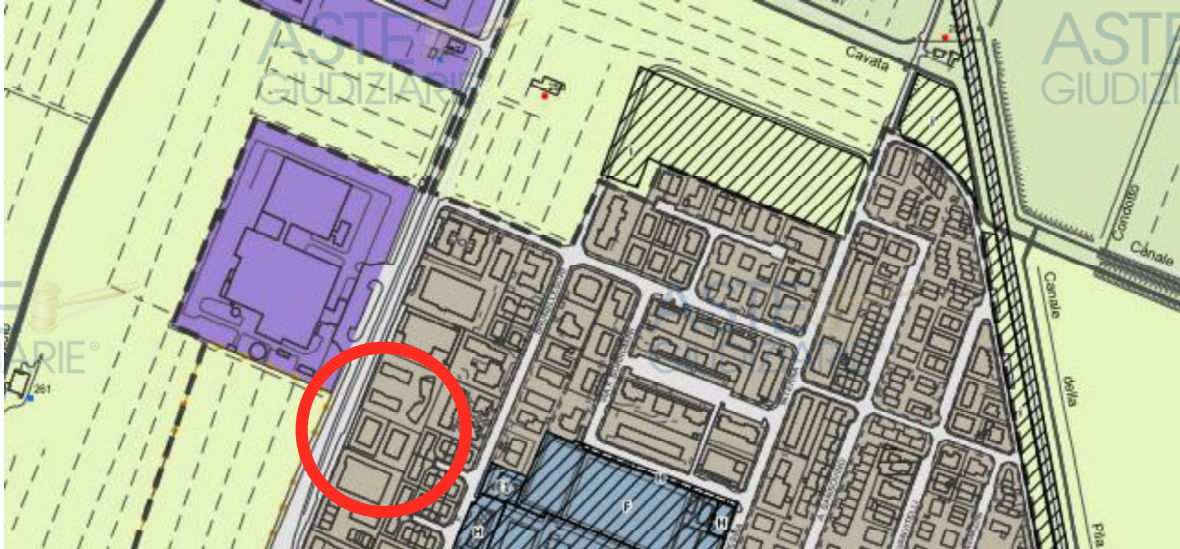
Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune Carpi è il PUG. Il bene individuato rientra all'interno del Tessuto Urbano: Città da qualificare – tessuti prevalentemente residenziali. Nello specifico rientra nel *Tessuto a Prevalenza di blocchi*, così come all'art. 3.8.2. delle Norme Coordinate.



Città da qualificare

Tessuti prevalentemente residenziali

-  Tessuto rado
-  Tessuto a prevalenza di blocchi
-  Tessuto a prevalenza di edifici isolati sul lotto
-  Edilizia aggregata lungo strada
-  Tessuto pianificato identitario

Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati dello stato legittimo, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

Piano Terra				
Autorimessa sub. 5	mq	12,00	100%	12,00
Piano Secondo				
Abitazione	mq	89,00	100%	89,00
TOTALI ABITAZ.	mq			101,00



8.2. Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Legno,	vetrocamera	Normali	-
<i>Infissi interni</i>	legno	a battente	Discrete	-
<i>Muri interni</i>	Mattoni	Finitura intonacata	Discrete	-
<i>Pavimentazione interna</i>	ceramica - legno	mista	Discrete	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Gas</i>	sottotraccia	da rete comunale	-	-
<i>Elettrico</i>	sottotraccia	da rete comunale	-	-
<i>Idrico</i>	sottotraccia	da rete comunale	-	-
<i>Termico</i>	Termosifoni	Autonomo	-	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico di Carpi, Agenzie immobiliari nel Comune di Carpi ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Carpi. Per quanto riguarda le quotazioni OMI, si considerano le quotazioni disponibili per la zona D15 (Periferica/Capoluogo – Via Manzoni Nord), riferita ad abitazioni civili.



RESIDENZIALE – abitazioni civili

Provincia: MODENA

Comune: CARPI

Fascia/zona: Periferica/CAPOLUOGO - VIA MANZONI NORD

Codice di zona: D15

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1500
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1250
Box	NORMALE	540	800
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400



	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2025	1.050,00 €	1.500,00 €	1.275,00 €
Borsino Immobiliare	941,00 €	1.472,00 €	1.206,50 €
Agenzie Immobiliari	700,00 €	800,00 €	750,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	897,00 €	1.257,33 €	1.077,17 €

Note:

Dopo un confronto relativo alla commerciabilità dei ben con agenzie immobiliari operanti in zona, considerato il contesto nel quale il bene è inserito, le condizioni di conservazione dell'immobile e dell'appartamento, la qualità delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, l'attuale situazione del mercato immobiliare, per il calcolo del valore del bene si ritiene che i valori OMI sopra indicati non rispecchino il valore reale di mercato. La stessa valutazione viene fatta per i valori di borsino immobiliare, che riprendono i trend di valutazione dei parametri OMI.

Per queste considerazioni, vengono utilizzati i valori massimi relativi alle stime delle agenzie immobiliari.



	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Agenzie Immobiliari	700,00 €	800,00 €	750,00 €

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

9.3. Valutazione LOTTO
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Appartamento (sub 23)	89,00	800,00 €	71.200,00 €
Autorimessa (sub 5)	12,00	800,00 €	9.600,00 €
totale	101,00		80.800,00 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%
80.800,00 € - 5% del valore = 76.760,00 €

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 76.760,00 €

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.
Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

ASTE
GIUDIZIARIE®

Carpi, Mercoledì 18 Marzo 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi
Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®
10. ALLEGATI LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Carpi, estratto di mappa;
 - Comune di Carpi, elaborato planimetrico;
 - Comune di Carpi, Planimetria Catastale foglio 76 mappale 268 sub. 23;
 - Comune di Carpi, Planimetria Catastale foglio 76 mappale 268 sub. 5;
 - Comune di Nonantola, Visure Catastali
3. Documentazione edilizia e urbanistica
4. Certificati anagrafici

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi
Perito: Arch. Diacci Stefano



ASTE GIUDIZIARIE®
ALLEGATO A
Ubicazione

Via del Bramante 26, 41012 Carpi (MO)

Identificazione catastale

- **Comune di Carpi (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 76 mappale 268 subalterno 23, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, sup. totale 89 mq, posto al piano Secondo, rendita catastale 426,08 €.

Diritto di proprietà per 1/1 [REDACTED] – 1/1 [REDACTED] in regime di comunione dei beni

- **Comune di Carpi (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 76 mappale 268 subalterno 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 12 mq, posto al piano Terra, rendita catastale 54,54 €.

Diritto di proprietà per 1/1 [REDACTED] – 1/1 [REDACTED] in regime di comunione dei beni

ASTE GIUDIZIARIE®
NOTE

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 alla variazione del 18/04/2004, l'indirizzo era indicato come Via Bramante.

Intestazione

La porzione immobiliare in oggetto è di piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] e per la quota di 1/1 [REDACTED] in regime di comunione dei beni, in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Vincenzi Paolo, Notaio in Carpi, del 21/05/2007 rep.247989/26867, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 12/06/2007 al n. 12577 di formalità da Tirota Raffaele.

Descrizione sintetica

Piena proprietà di appartamento, indicato al catasto al subalterno 23, collocata al piano Secondo in una palazzina residenziale in via del Bramante n. 26, a Carpi (MO). Sul fronte principale del palazzo, arretrato rispetto a Via del Bramante, sono presenti alcuni parcheggi. Al piano Terra, corrispondente al subalterno 5, è inoltre presente una autorimessa direttamente accessibile dal fronte principale dell'edificio. L'appartamento, accessibile dal vano scala comune, è composto da un corridoio di ingresso dal quale si accede alla sala da pranzo / soggiorno ed alla cucina; un ulteriore disimpegno conduce alle due camere da letto ed al servizio igienico. Nella cucina è presente un balcone che si affaccia sul fronte Ovest, verso Via del Bramante e la SS 413 Romana Nord.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi
Perito: Arch. Diacci Stefano



ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO UNICO

Valore immobile: **76.760,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudizio di comoda divisibilità: **il bene è indivisibile**

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Carpi, Mercoledì 18 Marzo 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Giulia Lucchi

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

