

Io sottoscritta Architetto Giulia Barbi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 498 e con studio a Carpi in via Catellani 26, incaricata di determinare il valore dei beni pignorati di cui all'oggetto presento

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

Risultano pignorati i beni immobili di piena proprietà del [REDACTED]

posti a Carpi in via dell'Ulivo 28 e contraddistinti al
Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al Foglio 63 particella 223 subalterni 1 e 2
e al
Catasto Terreni del Comune di Carpi al Foglio 63 particella 223.

Dalla verifica effettuata ex art 567 comma 2 cpc, la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva.

Procedo pertanto a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Identificazione dei diritti reali e dei beni oggetti di pignoramento:

Comune di Carpi, via dell'Ulivo 28, Catasto Fabbricati Foglio 63 particella 223 subalterno 1, natura C/6, classe 5, mq. 19, piano T;

Comune di Carpi, via dell'Ulivo 28, Catasto Fabbricati Foglio 63 particella 223 subalterno 2, natura A/7, classe 5, vani 7,5, piano T-1-2;

Comune di Carpi, via dell'Ulivo 28, Catasto Terreni Foglio 63 particella 223, ente urbano mq. 312.

Tale descrizione catastale concorda con quanti riportato nel pignoramento immobiliare trascritto.

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati:

I diritti sopra riportati corrispondono a quanto in titolarità dell'Esecutato, [REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli :

Dall'esame della certificazione ventennale ipotecaria allegata alla procedura, aggiornata al 6 agosto 2024, si riscontrano a carico delle unità immobiliari oggetto di pignoramento le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione nn. 6637/26456 del 9/7/2007 Ipoteca volontaria

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
Comune di Carpi (MO), Catasto fabbricati Foglio 63 particella 223 nat. C (in corso di costruzione).

- Iscrizione nn. 5503/30379 del 15/12/2016 – Ipoteca giudiziale.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
Comune di Carpi (MO), Catasto fabbricati Foglio 63 particella 223 subalterni 1 e 2;

- Iscrizione nn- 1801/10590 del 6/4/2022 – Ipoteca giudiziale.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
Comune di Carpi (MO), Catasto fabbricati Foglio 63 particella 223 subalterni 1 e 2;

- Trascrizione nn. 16623/22142 del 22/7/2024 Verbale di pignoramento immobili;

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
Comune di Carpi (MO), Catasto fabbricati Foglio 63 particella 223 subalterni 1 e 2.



Sommatoria descrizione dei beni.

Il bene pignorato consiste in una villetta abbinata comprensiva di autorimessa e di una piccola area verde pertinenziale che cinge l'edificio sui tre lati.

Vista la conformazione del bene pignorato, propongo 1 Lotto di vendita.

LOTTO 1:**Descrizione analitica del bene:**

Questi i riferimenti catastali:

Comune di Carpi, Catasto fabbricati Foglio 63 particella 223 subalterni 1 e 2;

L'immobile oggetto di pignoramento è posto nell'estrema propaggine della frazione di Fossoli, a circa 6 km dal centro cittadino di Carpi, in una zona prevalentemente residenziale.

Le vie dei dintorni, appellate con nominativi riferiti all'agronomia, fanno parte di un comparto di creazione recente e gli edifici che vi sono sorti sono tutti più o meno coevi e simili nelle finiture.

L'immobile posto al civico 28 costituisce il lato destro di una villetta abbinata (il lato sinistro, non oggetto di procedura, è il mappale 224) e si presenta come un fabbricato coperto a due acque sul cui fronte un prospetto piuttosto minimale è movimentato dal volume aggettante dell'autorimessa con copertura in pendenza in tegole portoghesi.

Sul retro la facciata è invece caratterizzata da due pilastri controventati da una trave in legno all'altezza del primo solaio.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, i serramenti in legno verniciato, i finestrini dell'autorimessa e del servizio igienico al piano terra sono muniti di inferriate, le porte finestre che danno sul retro no.

Internamente, l'abitazione si articola in zona giorno al piano terra e zona notte (due camere singole e una matrimoniale) al primo; tutti i locali sono alti 2,70 m.

La scala interna, rivestita in ceramica effetto graniglia, si sviluppa angustamente fino a raggiungere il sottotetto non abitabile che è illuminato da lucernai in copertura e a parete.

Le finiture sono tutte di discreta qualità, ceramica per i pavimenti e per i rivestimenti dei servizi igienici (uno per piano) e della cucina.

Le pareti sono tinteggiate, le porte interne sono in compensato smaltato in colore bianco, gli infissi delle finestre sono in legno in tinta marrone scuro come i battenti esterni.

Tutto necessita di manutenzione ordinaria.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni, le certificazioni degli impianti sono state depositate in Comune contestualmente alla richiesta di agibilità.

L'autorimessa è raggiungibile sia da portone basculante esterno che dall'interno dell'appartamento, tramite una porta che dà su uno spazio che sulle tavole di progetto è virtualmente denominato "cantina", ma che nei fatti non è altro che un tutt'uno con l'autorimessa, per una superficie complessiva netta di un po' meno di 20 mq.

Il locale - pavimentato, tinteggiato e provvisto di impianto elettrico - è alto 2,50 m.

L'area esterna che cinge l'u.i sui tre lati è in parte verde con piantumazione a prato e arbusti e in parte pavimentata.

Sul retro in corrispondenza delle portefinestre della zona giorno è stata eseguita una pavimentazione in ceramica per individuare uno spazio utilizzabile come pranzo esterno.



I marciapiedi perimetrali e i vialetti sono invece pavimentati con autobloccanti in tinta rossa.

Lo stato di conservazione di questi ultimi è pessimo : i blocchi sono sprofondati nel suolo e divelti.

Questa situazione è originata da un difetto nell'esecuzione dei sottofondi, non imputabile alla minore o maggiore cura che la Proprietà può averne avuto negli anni.

La recinzione che circonda la proprietà oggetto di pignoramento è in rete metallica.

Verifica della regolarità edilizia del bene ed esistenza di agibilità:

L'edificio è stato costruito in virtù del Permesso di costruire n. 233/2006 del 23/2/2006, cui è seguita la variante in corso d'opera Dia n. 1455/2008 del 3/9/2008.

L'edificio ha ottenuto l'agibilità con prot. n. 1771/2008 del 30/10/2008.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto depositato in Comune.

Stato di possesso dei beni:

Durante il sopralluogo congiunto effettuato con IVG abbiamo potuto constatare che l'unità pignorata è nella disponibilità [REDACTED].

Opere abusive e possibilità di sanatoria:

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto agli atti.

Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione:

Allo stato delle conoscenze, i beni pignorati non ne risultano gravati.

Verifica che i beni pignorati non siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità:

Allo stato delle conoscenze, i beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa.

Valore stimato Lotto 1.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene ho tenuto in considerazione i prezzi del secondo semestre 2024 dell'OMI riportandoli allo stato dei luoghi che ho verificato, al contesto in cui sono calati, al grado di cura del quartiere.

Superfici:

Appartamento cinto da area verde esclusiva posto in villa abbinata piani T-1

superficie commerciale = circa 113 mq.

Sottotetto inabitabile superficie commerciale : circa 25 mq x 35% = 8,75 mq.

Autorimessa con cantina piano terra superficie commerciale: 21 mq x 60% = 12,6 mq.

Valore lotto 1:

Appartamento cinto da area verde esclusiva posto in villa abbinata mq commerciali

121,75 mq x 1350 €/mq = € 164.362,50

Autorimessa/cantina mq commerciali 12,6 mq x 650 €/mq = € 8.190



Lotto 1 : Valore finale stimato : € 172.552,50 arrotondati a € 172.600

Architetto Giulia Barbi

