

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**  
**Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO**  
**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 290/2022**

Promosso da:

(avv. [REDACTED])

**N. 290/2022**

R.G. ESEC.

**ALLEGATO "A"**

\* \* \*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* \* \*

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto della perizia si trova nel comune di Carpi in via Abramo Lincoln al numero 15. L'unità immobiliare è parte di un edificio condominiale di nove piani fuori terra oltre al piano seminterrato, costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso con struttura portante in cemento armato e laterizio. Le facciate esterne sono contaddistinte da una porzione rivestita con pannelli prefabbricati e da una porzione in laterizio faccia a vista punteggiata da logge.

Dalla porta d'ingresso al fabbricato, in acciaio e vetro, ci si immette nell'atrio, pavimentato e rivestito in marmo in cui sono presenti una scala a due rampe, anch'essa rivestita in marmo e un ascensore che consentono di salire ai piani superiori, una scala che porta al piano seminterrato ed alcuni gradini che portano al piano rialzato esterno ove sono situate cantine ed autorimesse.

L'appartamento oggetto della perizia si trova al sesto piano dell'edificio.

Varcata la soglia si trova un doppio spazio d'ingresso giorno che disimpegna da un lato la cucina e frontalmente un grande soggiorno pranzo con terrazzo in comune alla cucina. A fianco del disimpegno giorno si trova il disimpegno notte con armadio a muro da cui si accede al bagno e a tre camere da letto matrimoniali.



Le pavimentazioni sono in marmo e legno, le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni ed esterni, porte e finestre, sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia localizzata nel terrazzo; l'impianto elettrico sottotraccia non risulta conforme alla Legge 46/90, così come l'impianto idrico e riscaldamento.

Al piano terra/rialzato, con accesso interno da una scala che parte dall'atrio di ingresso ed accesso esterno sul retro del fabbricato mediante una rampa si trova l'autorimessa, non riscaldata con pareti e soffitto intonacati e la cantina. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

### **N.C.E.U. Comune di CARPI (MO),**

#### Foglio 120

mappale **410** – subalterno **9** – categoria C/6 - classe 6 - mq 15

s.c. mq 17 - p. T - rendita 79,79 piazzale Bernardino Ramazzini

mappale **410** – subalterno **48** – categoria C/2 – classe 8 – mq 5

s.c. mq 6 - p. T - rendita 25,82 – via Abramo Lincoln 15

mappale **410** – subalterno **26** – categoria A/2 – classe 4 – vani 7

s.c. mq 139 - p. 6 - rendita 885,72 – via Abramo Lincoln 15

*Occorre segnalare che a differenza della descrizione dei beni contenuta nell'atto di Pignoramento, nella descrizione dei beni secondo le **attuali risultanze dei vigenti registri catastali**, i beni in oggetto risultano per **l'intera quota** di proprietà del .....*

*Dal certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio Francesca Romana Giordano:*

*"Si segnala l'intestazione catastale a favore del solo .....*

*Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento l'acquisto risulta a favore di .... in regime di comunione legale (non risultano dati anagrafici della moglie).*

*Si segnala infine che nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza del 15 marzo 1990 di cui in seguito non risulta indicato il sub. 48."*

*Occorre sottolineare che la cantina, rappresentata nelle planimetrie al piano*



*terreno è in realtà situata al piano rialzato come l'autorimessa.*

#### PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Francesca Romana Giordano nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

A tutto il 22.12. 2022 gli immobili sopra descritti (ad eccezione del sub. 48) risultano di proprietà di ..... in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita del 15 marzo 1990, rep. 55948 Notaio Rocca Mauro di Carpi (Mo), trascritto in data 11 aprile 1990 ai nn. 6865/4988

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA e SOPRALLUOGO

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Carpi (MO) risulta che l'unità immobiliare è parte di un fabbricato costruito alla metà degli anni sessanta del secolo scorso in seguito a percorso progettuale di cui si è rintracciata la seguente documentazione:

<i>Licenza Edilizia</i>	<i>n. 6969/63 del 18.04.1963</i>
<i>Licenza Edilizia</i>	<i>n. 4902/65 del 17.03.1965</i>
<i>Licenza Edilizia</i>	<i>n. 7408/66 del 15.03.1966</i>
<i>Abitabilità</i>	<i>prot. 26311 del 27.11.1967</i>

*La rappresentazione grafica del piano terra e del piano seminterrato non è del tutto corrispondente allo stato dei luoghi.*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dai signori ..... e .....



STIMA DEL BENE

Il valore del bene si quantifica in complessivi **euro 177.770,00**  
(euro centosettantasettemilasettecentosettantasette/00)

Con Osservanza

Modena, 04.03.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto

