

ALLEGATO A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Umberto Ausiello

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 204/2021

PROMOSSA DA: LEVITICUS SPV s.r.l. (Avv. Paola Borsari)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

Consistenza ed ubicazione:

Diritto di proprietà di bene sito in Comune di Carpi, Via Abetone n.7, costituito da appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e balcone, con annessa soffitta al piano quarto sottotetto e cantina al piano terra. L'appartamento confina con area cortiliva su più lati e vano scale, la soffitta confina con area cortiliva su due lati e corridoio comune e la cantina confina con area cortiliva, vano scala, ragioni Reggiani o aventi causa.

Identificazione catastale:

La consistenza immobiliare in oggetto è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Modena N.C.E.U. del Comune di Carpi, così composta:

- Fg.159 mapp.53 Sub.8 Cat. A/2 cl.1, Vani 6 Superficie Catastale 107 mq.
R.C. € 464,81 Piano T-3-4 Via Abetone n.7

Confini:

L'appartamento confina con area cortiliva su più lati e vano scale.

La soffitta confina con area cortiliva su due lati e corridoio comune.

La cantina confina con area cortiliva, vano scala, ragioni Reggiani o aventi causa.

Proprietà:

Intera proprietà.

Provenienza del bene:



La consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in proprietà all'attuale proprietario, con i seguenti atti di compravendita:

- con atto del Notaio Maurizio Zivieri, rep.n.26541 del 13/10/1999, la consistenza immobiliare è stata compravenduta e assegnata ai Sig.ri Akhtar Mohammad nato in Pakistan (EE) il 02/01/1948, codice fiscale KHTMMM48A02Z236G proprietario per 1/2 e Akhtar Qamar Zaman nato in Pakistan (EE) il 03/07/1977, codice fiscale KHTQRZ77L03Z236Z proprietario per 1/2, trascrizione n.16145.1/1999 in atti dal 04/11/1999.
- La restante consistenza immobiliare in oggetto, pari a 1/2 della piena proprietà, è pervenuta all'attuale proprietario, per atto di compravendita in data 28/03/2007 a ministero Notaio Dott. Francesco Striano notaio in Soliera (MO) con repertorio n.14627, raccolta n.6458 e trascritto il 26/04/2007 ai nn. 9089 rp. E 15393 rg.

Regime fiscale:

Gli esecutati sono persone fisiche.

Indagine amministrativa:

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Carpi accertando che l'epoca di realizzazione dell'immobile è anteriore al 1° settembre 1967 e che sono state eseguite le seguenti opere:

- Licenza di Costruzione Edilizia Prot.Gen.n.17378 del 02/10/1961;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot.n.4237 del 12/03/1963;
- Comunicazione di Inizio Lavori Prot.n.1260 del 30/03/1992;



- Manutenzione straordinaria terrazzi Prot.n.1172/1993.

Successivamente a tale autorizzazione sono state apportate modifiche tali da richiedere titoli edilizi a sanatoria poiché dal confronto tra quanto sopracitato e lo stato dei luoghi, con visita di sopralluogo dello scrivente in data 09 settembre 2022, si sono rilevate lievi difformità quali presenza di canne fumarie e muretto doccia, le lievi difformità/ errori materiali di rappresentazione progettuale realizzate all'epoca della costruzione rientrano nelle tolleranze costruttive così come definito dall'art.37 della L.R. 23 giugno 2017 n°12 "modifiche all'art.19 bis della L.R. 23/2004", comma 1 bis dell'art.19 bis e ter.

In merito alle tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso dei precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie.

Situazione occupazionale:

Alla data del sopralluogo 07/09/2022 l'immobile risulta occupato dal Sig. Nasir Mahmood unitamente a tre figli, uno dei quali minorenne in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura, datato 09/05/2019, con contratto di validità a tempo indeterminato a decorrere dal 15/05/2019.

Stima del bene:

VALORE STIMATO DEL BENE = € 107.000,00

(centosettemilaeuro/00)

Vignola lì, 16 marzo 2023

Con osservanza

Geom. Marco Galli

