

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.sa GIULIA LUCCHI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. I. N°73/2025

ALLEGATO A

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Le proprietà pignorate sono un fabbricato residenziale unifamiliare ed autorimessa di pertinenza, posto in Comune di Mirandola, loc. Gavello Via Valli n°290, con accesso indipendente al piano Terra (sub 5): è composto al piano terra da ingresso diretto su pranzo-soggiorno, angolo cottura, bagno, camera da letto; tramite scala interna si accede al piano primo con n°2 camere da letto, disimpegno e bagno.

L'autorimessa di pertinenza con accesso carraio dall'area cortiliva con immissione su via Valli

Le porzioni immobiliari pignorate si presentano adesso in buono stato di conservazione.

CONFINI

Le unità immobiliari confinano:

VILLETTA A/7, posta al piano Terra/primo, con altra proprietà sul lato Sud civico n°288/286 (vedi All.C pag.06 e 09) e sul lato Nord con altra proprietà civico n°296; sul lato Est con l'area cortiliva di accesso all'autorimessa e sul lato Ovest con la strada provinciale Via Valli.

L'AUTORIMESSA al piano Terra con area cortiliva sul lato Ovest e Sud del fabbricato, altra proprietà sul lato Nord del civico n°296 posta a confine



con accordo di vicinato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene, oggetto della richiesta di valutazione, è censito presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Mirandola (F240) – Catasto fabbricati - con i seguenti dati:

- Foglio 40 Particella 109 **Sub.5**- Via Valli n°290 - Piano T/1 categoria **A/7**, Classe 1 Vani 5,5- Rendita € 511,29 - Sup. catastale totale m²115; totale escluse aree scoperte m²115; totale intestati n°2:
- Foglio 40 Particella 109 **Sub.6**- Via Valli n°290 – Piano T categoria **C/6**, Cl.5 Consistenza 25 m²- Rendita € 96,84- Sup. totale m²30 ; totale intestati n°2:

ATTUALE PROPRIETA' E PROVENIENZA

La piena proprietà della consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati, a seguito atto di compravendita del 10/12/2004 rep.n°229757/19839 a rogito Notaio Paolo Vincenzi in Carpi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 30/12/2004 n°27114 R.P.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile alla data del sopralluogo del 27/02/2026 risulta essere occupato dagli esecutati.

CONFORMITA' EDILIZIA

Trattasi di un fabbricato residenziale in muratura, con distaccata autorimessa, costruito ante 1967 che a seguito degli eventi sismici del Maggio 2012 aveva subito gravi danni alle strutture, reso inagibile con Ordinanza di sgombero n°853/2012 del 31/07/2012; con Permesso di Costruire **n°int.1595/2013, prot.11615/6.3 del 09/04/2014** i fabbricati sono stati demoliti e ricostruiti accedendo alle pratiche di richiesta contributi per



la ricostruzione (Ordinanza Commissariale n°86 del 06/12/2012) MUDE Sisma 2012 N°0803602200000121642013, Codice CUP I81G14000400008, rif. pratica sismica Comune di Mirandola n°382/2013 prot.gen.n°29727 in data 21/11/2013.

-Denuncia dei lavori Portale Mude Comune di Mirandola del 21/11/2013 P.G.4243/13 e P.G. Mude 29727/2013;

-Comunicazione di fine lavori strutturali del **26/01/2015** e fine lavori generale il 02/02/2015 con allegata Variante Finale;

-Certificato di collaudo statico del 04/02/2015 a firma collaudatore Ing. Vincenzo Scida, n°1141 Ordine ingegneri di Ferrara

-**Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del 26/01/2015;**

-Comune di Mirandola, parere del **23/02/2015 con Autorizzazione al Pagamento del Saldo** del Contributo Mude di € **283.989,75** assegnato con Ordinanza del Sindaco Prot.0330 dell'11/04/2014, con pagamenti in n°3 SAL, 1° del 12/06/2014, 2° del 22/07/2014 e saldo 23/02/2015.

-**Certificato di Destinazione Urbanistica** in allegato All.C pag.17-18.

Dal raffronto tra gli elaborati grafici legittimati del fabbricato residenziale unifamiliare e l'attuale situazione dei luoghi emerge che il bene pignorato presenta solo una difformità planimetrica al piano terra non avendo eseguito la parete divisoria dell'antibagno; inoltre maggior spessore delle pareti interne del bagno al piano primo e tra le due camere per inserimento d'isolamento acustico all'interno delle pareti in legno. Non sono presenti difformità nell'edificio di pertinenza ad autorimessa né prospettiche per entrambi.

SERVITU'

Il bene pignorato non risulta gravato, secondo il certificato storico ventennale prodotto agli atti, da censo, livello o uso civico.



VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Non vi sono vincoli ed oneri di natura condominiale.

SUPERFICI COMMERCIALI

-Villetta P.T (sub 5) : $m^2(57,96+6,72) = m^2\mathbf{64,68} + 1^{\circ}\text{piano } m^2\mathbf{57,96}$

totale **Sc.= $m^2\mathbf{122,64}$**

-Autorimessa P.T.(sub 6): $m^2 30,43$ considerata al 50% in quanto non collegata ai vani principali: **Sc.= $m^2 15,22$**

-Area cortiliva esclusiva di circa $m^2 230,0 = (m^2 25,00 \times 0,10) + (205 \times 0,05) =$ (vedi All.C pag.6) Totale **Sc.= $m^2\mathbf{12,75}$**

La superficie commerciale complessiva della porzione immobiliare di cui si tratta risulta $m^2 150,61$ e per arrotondamento **$m^2 \mathbf{151,00}$** .

VALUTAZIONE – STIMA DEI BENI

STIMA $V_c = m^2 151 \times \text{€}/m^2 \mathbf{1.380,00} = \text{€ } \mathbf{208.380,00}$

Deduzione -4% per l'assenza della garanzia per "vizi": = **€ - 8.335,20**

LOTTO UNICO –PREZZO BASE D'ASTA

Il prezzo base d'asta della proprietà del bene è stimato a misura ed adottando il criterio di stima diretto per comparazione, risulta di complessivi **€ 200.000,00** (diconsi duecentomila euro/00)

Modena, 11/05/2026

Il C.T.U.

Ing.Roberto Ferrari

