

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA  
SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROCEDIMENTO RGE 320/2024  
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO**

**Promossa da**

**Contro**

**RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA**

**PREMESSA**

Il giorno 17/11/2025 il sottoscritto Ing. Camillo Sansone veniva nominato dal GE Dott. Umberto Ausiello (Doc. 1), giuramento del 24/11/2025(Doc.2), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 320/2024.

**promossa da**

**contro**

**CONTROLLI PRELIMINARI**

- 1) Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva e tale certificazione ha preso in considerazione il ventennio precedente al pignoramento.
- 2) I dati catastali e storici sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva
- 3) La documentazione ipocatastale risulta completa con le trascrizioni nell'ultimo ventennio
- 4) E' stato chiesto accesso atti al Comune di Carpi in data 28/12/2025 (Doc.3)
- 5) Si allegano le visure e le planimetrie catastali dei beni pignorati con i relativi passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente (Doc.4).

Sussistono le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONE NN. 14467/3749 del 18/04/2007** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/03/2007 Numero di repertorio 247344/26429 Notaio VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO)

capitale € 168.000,00 Totale € 336.000,00 Durata 30 anni

Grava su Carpi Foglio 139 Particella 211 Sub. 32 Particella 211 Sub. 11

**ISCRIZIONE NN. 5819/1001 del 06/03/2019** IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 05/03/2019 Numero di repertorio 2441/7019 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA EMILIA OVEST, 698 MODENA),

capitale € 101.255,69 Totale € 202.511,38

Grava su Carpi Foglio 139 Particella 211 Sub. 32 Particella 211 Sub. 11

**TRASCRIZIONE NN. 991/686 del 15/01/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2024 Numero di repertorio 9400 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA

Grava su Carpi Foglio 139 Particella 211 Sub. 32 Particella 211 Sub. 11

## **QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

In atti il Notaio Vincenzo Calderini ha certificato che alla data del 15/01/2025 i beni erano posseduti da [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Pertanto si può affermare che [REDACTED] hanno la piena proprietà dei beni pignorati.

## **QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

I beni eseguiti sono distinti al catasto fabbricati di Carpi al

- foglio 139 mapp 211 sub 32 cat A/2 rendita € 511,29
- foglio 139 mapp 211 sub 11 cat C/6 rendita € 49,99

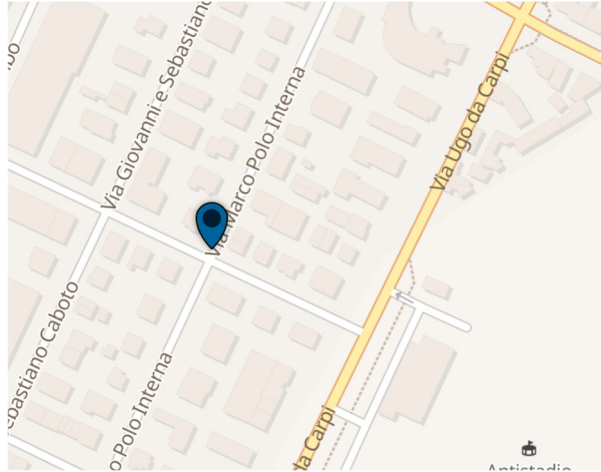
indirizzo via Marco Polo Interna 76, confina a Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est con cortile comune e Nord-Ovest proprietà di terzi.

Nella mappa seguente è indicata l'ubicazione esatta plano-topografica dell'immobile.

Il bene è al piano quinto di un condominio edificato negli anni 80 e consta di disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, 2 camere da letto, un bagno e al piano terra garage.

In accordo con le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate il calcolo delle superficie omogeneizzata prevede 100% sup appartamento, 30% balconi, garage quindi mq 94.

Occorre evidenziare che lo stato dell'appartamento è normale, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, serramenti con vetrocamera in ottimo stato.



L'immobile risulta occupato da inquilino, inoltre poiché sono trascorsi oltre 5 anni dall'ultimo intervento gode dell'agevolazione fiscale in caso di trasferimento a privato, niente IVA e solo imposta ipotecaria e di registro agevolata se prima casa.

## **QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

Lo stabile è stato edificato in forza di concessione edilizia

L'immobile è stato acquisito da



Dalla banca dati quotazioni immobiliari, per Carpi zona semicentrale, (Doc.5) i valori per abitazioni di tipo civile normale oscillano tra €/mq 1.550,00 e 1.300,00 (Doc.5).

Nella fattispecie si può assumere il valore massimo pari a € 1.300,00/mq  
Pertanto il valore dell'appartamento si può stimare € 1.300,00 x 94 = € 122.200,00, si assume il valore di **€ 122.200,00**.

Riguardo alla stima delle spese condominiali per i prossimi due anni è pari a circa € 700,00/anno.

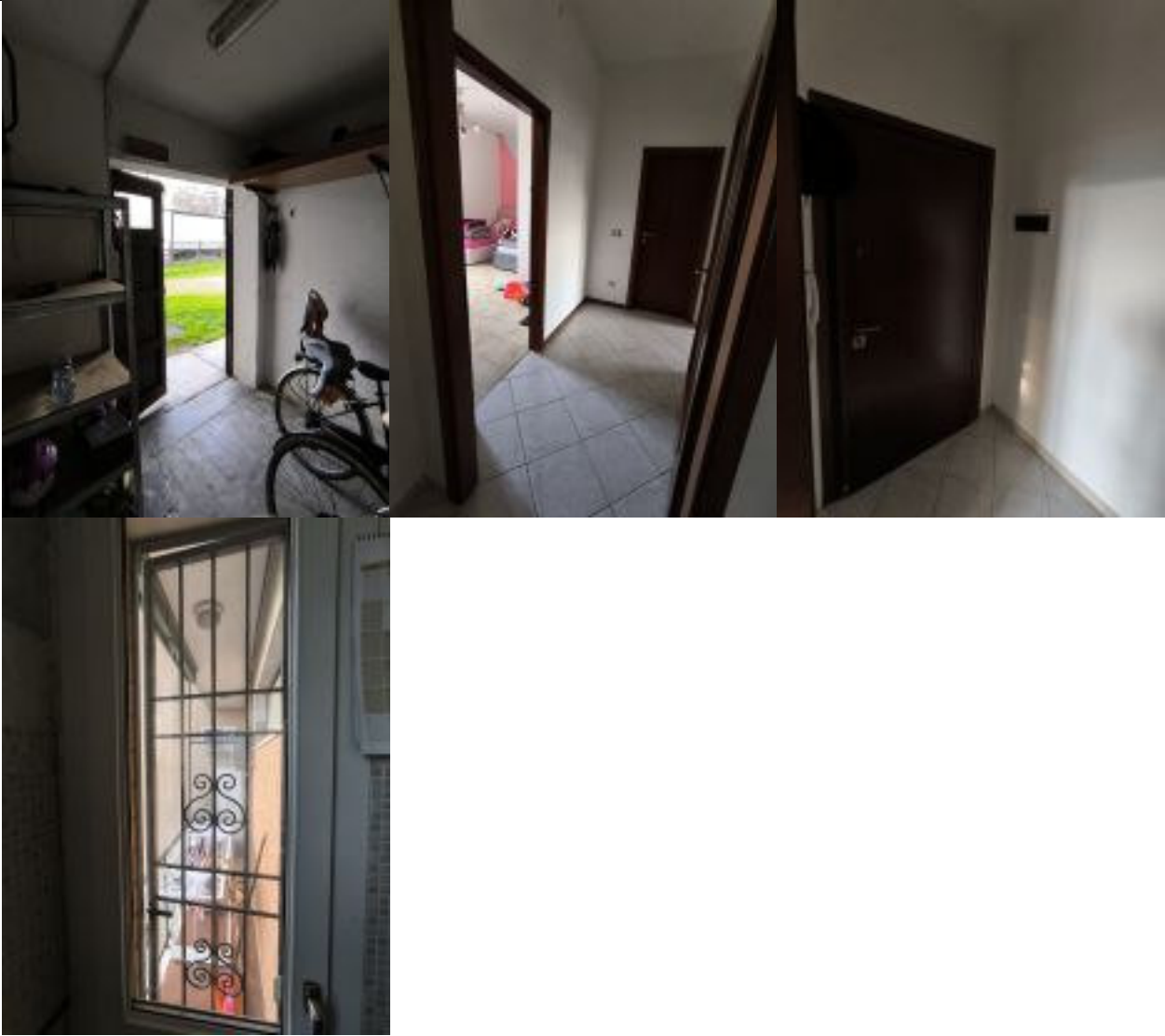
Modena, 18/01/2026



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







### **DESCRIZIONE SINTETICA FINALE**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di appartamento ubicata in Comune di Carpi via Marco Polo Interna 76 piano 5 è composto da disimpegno, pranzo con balcone, cucina, 2 camere da letto, un bagno e al piano terra garage. confina a Nord-EST, Sud-Ovest e Sud-Est con cortile comune e Nord-Ovest proprietà di terzi; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carpi al foglio 139 particella 211 sub 32-11 piano 5 categoria A2 rendita catastale € 511,29; l'immobile è stato costruito in forza di licenza edilizia negli anni 90 ed e' pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] mediante rogito a ministero notaio Vincenzi Paolo con Sede Carpi in data 23/03/2007 Rep. N. 247343.; l'immobile è occupato da inquilino; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non risulta ordine di demolizione.

**PREZZO BASE € 122.200,00.**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0103421 del 21/03/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Carpi**

Via **Marco Polo Interna**

civ. **76**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: **139**  
Particella: **211**  
Subalterno: **32**

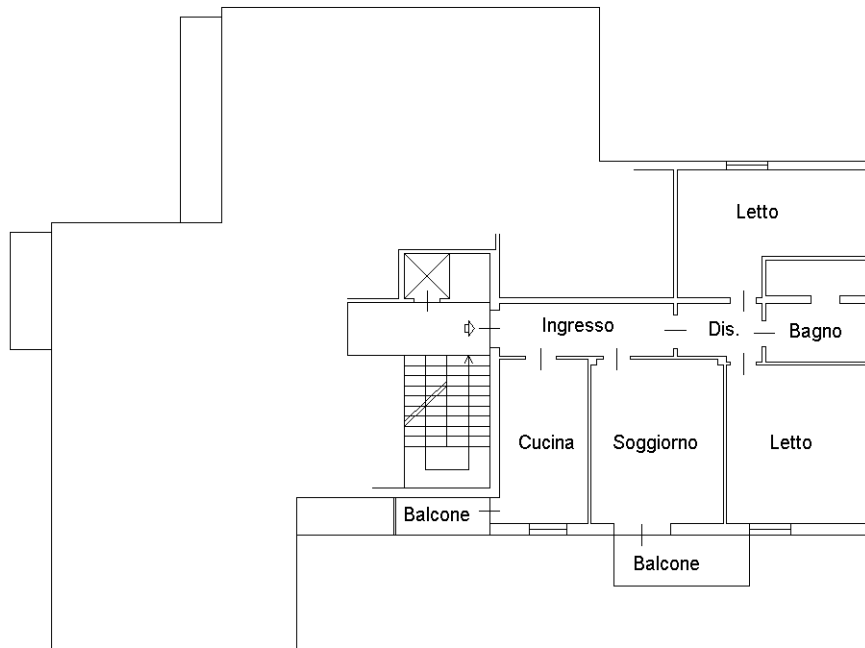
Compilata da:  
**Orlandi Mario**  
Iscritto all'albo:  
**Geometri**

Prov. **Modena**

N. **1027**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**



**PIANO QUINTO**  
H = 3,00 m.



Ultima planimetria in atti

Data: 05/12/2025 - n. T122851 - Richiedente: BRGMRA70A19F257L

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Caratasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2025 - Comune di CARPI (B819) - Foglio 139 - Particella 211 - Subalterno 32 - VIA MARCO POLO INTERNA n. 76 Piano 5

**BOLOGNA**  
C. 27 28



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MAP. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1958, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CARPI**

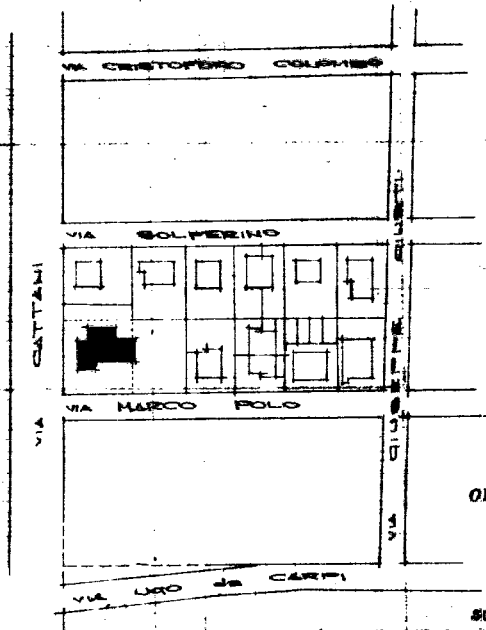
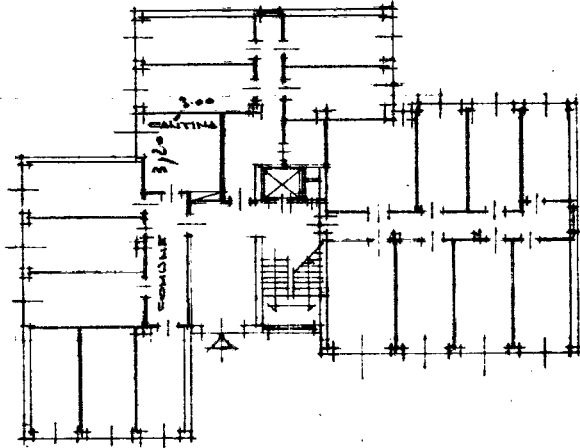
Via **MARCO POLO**

DISEGNO **CASA ROMA**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MODENA**

16314/A

PIANO TERRA  
H=2,60



PLANIMETRIA RAPP. 1:2000  
FOGLIO 116  
MAPP. 16320 - 16374 - 4814  
PARTITA nr 10229

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

20/68

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **31 DIC. 1968**  
PROT. N° **5526**

SCHEDA  
N° **0650055**

Compilata dall'ing. **GIULIANO DALL'AGLIO**  
(Piaci, nome e cognome del redattore)

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**  
della Provincia di **BOLOGNA**

DATA

Firma:   
ing. **DALL'AGLIO GIULIANO**  
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA N° 12.26

Ultima planimetria in atti

10 metri

Catasto del Fabbricato - Situazione al 05/12/2025 - Comune di CARPI (BO) - Foglio 116 - Particella 211 - Suballegato III - VIA MARCO POLO - INTERNA n. 176 Piano