

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA

* * *

R.G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

111/2025

PROSPETTO SINTETICO

ALLEGATO "A1"

* * *

LOTTO UNICO

* * *

Appartamento posto al piano terzo senza ascensore, identificato con l'int.6, composto da ingresso, corridoio, cucina con balcone, soggiorno con balcone, bagno, 2 camere di cui una con balconcino, oltre che soffitta al piano sottotetto e cantina al piano terra. Superficie commerciale 94 mq circa.

Ubicazione Comune di Carpi (MO) Via Aldo Moro interna n.5.

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Carpi (MO):

Foglio 141

- **particella 245 sub.16**, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 vani, sup. cat. 93 mq, escl.scop. 91 mq, rendita 557,77 euro, Via Aldo Moro interna n.5, piano T-3-5;

beni intestati a: [REDACTED] - cod. fisc.: [REDACTED] -
proprietà per 1/1.

E' stato effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi (MO) in data 06/03/2026, si riporta l'elenco delle pratiche presenti visionate:

- **Licenza di Costruzione Edilizia prot.gen.14339 ig.n.2729**



rilasciata il 6/10/1959 per *“Costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile a 16 appartamenti in via Nuova Levante”*.

Da segnalare che il fascicolo è privo degli elaborati grafici di progetto, dai quali poter desumere lo stato legittimo. Lo scrivente ha eseguito approfondite ricerche tramite l'ausilio dei tecnici comunali preposti senza ulteriori esiti. Pertanto la verifica di conformità è preclusa da tale circostanza. Inoltre in relazione agli obblighi attinenti costruzione di opere in conglomerato cementizio semplice o armato (circ. prefett.22/3/54 n.7530) si rileva comunicazione ma non si rilevano denuncia delle opere, autorizzazione del Genio Civile, nomina collaudatore e relativo collaudo.

- **Licenza di Costruzione Edilizia prot.gen.16694 rilasciata il 25/11/1959 per *“Modifica di prospetto del fabbricato ad uso abitazione civile a 16 appartamenti in via Nuova Levante già autorizzato con licenza di costruzione n.14339 del 6/10/1959”*.**

Anche per tale pratica edilizia il fascicolo è privo degli elaborati grafici di progetto, dai quali poter desumere lo stato legittimo.

- **Ordinanza di sospensione dei lavori prot.gen.20041 del 7/12/1960 per costruzione abusiva di garage e stenditoio di 74 mq con verbale di oblazione amministrativo n.7010 del 18/4/1961.**
- **Autorizzazione di abitabilità n.7361 prot.ig.2729 del 05/05/1961.**
- **Concessione in sanatoria n.4071/1/1985 presentata in data 28/06/1986 e rilasciata in data 14/03/2001 per *“Difformità dalla Lic. Ed. 596/59 per cambio d'uso da cantine, garage a negozio. “***

Questo titolo, seppure non riguardi le consistenze oggetto di stima, riporta



tra gli allegati un elaborato grafico del piano terreno, privo di timbri, data e firma. Tale rappresentazione dei luoghi risulta differente rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima depositata in data 30/01/1963, con particolare riguardo alla porzione di cantina al piano terra. Non essendo però un elaborato grafico riferibile alle tavole licenziate, non può essere utilizzato per verificare lo stato legittimo del piano terra.

- **Autorizzazione Edilizia prot.gen.7293 prot.sett.393/87 rilasciata in data 04/05/1987** per *"Ripristino di intonaci, manutenzione dei balconi e tinteggiatura esterna"*.

- **D.I.A. prot.gen.13897 n.6280/98 presentata in data 15/04/1998** per *"Rifacimento della rete di fognatura condominiale"*.

- **D.I.A. prot.gen.17045 n.599/2004 presentata in data 22/04/2004** per *"Riprese di intonaco prospetto di Via Piave"*.

Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti.

Non potendo rilevare lo stato assentito in quanto dall'archivio comunale risultano mancanti le tavole grafiche di progetto licenziate, non è possibile effettuare un confronto tra lo stato dei luoghi e quanto assentito. Tuttavia dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti prot.549 del 30/01/1963, si rileva una sostanziale conformità della distribuzione interna degli spazi, fatta eccezione per piccole difformità interne del posizionamento della parete tra ingresso e dis. e la realizzazione di lucernario in soffitta non indicato in planimetria.

Inoltre occorre precisare che:



- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- il rispetto di vincoli sovraordinati alla normativa comunale per i quali era onere dell'amministrazione comunale, del proprietario o del tecnico progettista recuperare eventuali pareri e/o autorizzazioni (a titolo esemplificativo ma non esaustivo paesaggistica, svincolo idrogeologico, ente parco, rispetto fluviale etc etc, distanze, altezze, visuali, confini);
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti nè tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini, distanze, altezze, distacchi, visuali libere, servitu' di qualsiasi natura;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche, il rispetto delle normative relative tecniche delle strutture vigenti al momento della realizzazione delle opere (ad esempio deposito, denuncia al genio civile, collaudo finale delle strutture);
- non sono stati verificati gli stati manutentivi degli spazi condominiali;
- non è stata verificata la presenza di eventuali materiali inquinanti nel sottosuolo (fanghi, cisterne o materiali inquinanti in genere) e soprasuolo (coperture eternit o altri materiali inquinanti da smaltire);
- non sono state effettuate prove penetrometriche, verifiche di stabilità dei versanti o carotaggi nel sottosuolo;
- non sono state effettuate verifiche sulle utenze esistenti: luce, acqua, gas,



telefonia;

- quant'altro non specificato.

PREZZO BASE di piena proprietà pari ad euro 80.000,00 (ottantamila)



