

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. LUCCHI GIULIA**

\* \* \*

**R.G.111/2025**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Udienza 07/05/2026**

Promosso da:

**Ore 12.20**

XXXXXXXXXXXX con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato)

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 09/01/2026 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli adempimenti indicati nell' *All.1) Conferimento dell'incarico all'esperto estimatore ex art.173 bis disp. Att. C.p.c. e quesiti*, a cui si rimanda integralmente.

\*\*\*

**PREMESSE**

In relazione alle verifiche di sanabilità di eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La natura ed i limiti del mandato, non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e



pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.

\* \* \*

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 20/01/2026, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi (MO) in data 06/03/2026;
- visure catastali e planimetrie del 26/01/2026;
- ispezioni ipotecarie del 13/02/2026;
- verifica locazioni presso agenzia entrate del 13/02/2026;
- richiesta residenza e stato civile del 06/02/2026;
- sopralluogo in loco dell'18/03/2026.

\* \* \*



Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un lotto unico.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione,  
specificando:

1. DATI DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4. CONFINI

5. PROPRIETÀ

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

7. PARTI COMUNI E SERVITU'

8. REGIME FISCALE

9. PROVENIENZA DEL BENE

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

16. STIMA DEI BENI

\*\*\*

### 1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con Pignoramento Repertorio ██████████ trascritto a Modena il  
03/06/2025 - Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████ è stata  
pignorata la **piena proprietà** dei seguenti beni immobiliari, identificati al



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

*Foglio 141*

- **particella 245 sub.16**, cat. A/2, classe 2, consistenza 6 v., mq 93, rendita

catastale €577,77 Via A. Moro interna n.5

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1.

\* \* \*

## 2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

**Consistenza:**

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.

\* \* \*

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/1.

\* \* \*



**4. CONFINI**

Appartamento: vano scale condominiale, area cortiliva comune su due lati,  
ragioni [REDACTED], ragioni [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Soffitta: rag. [REDACTED] o aventi causa, area cortiliva a sbalzo, ragioni  
[REDACTED] o aventi causa, corridoio comune salvo altri.

Cantina: corridoio comune su due lati, ragioni [REDACTED] o aventi causa, salvo  
altri.

\* \* \*

**5. PROPRIETÀ**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà  
per 1/1. Nell'atto di provenienza si dichiara libero da vincoli.

\* \* \*

**6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Esatta corrispondenza.

\* \* \*

**7. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Parti comuni e servitu' come da atto di provenienza rep. [REDACTED] del  
9/12/2019 a ministero notaio [REDACTED]. Non risulta elaborato  
planimetrico agli atti.

\* \* \*

**8. REGIME FISCALE**

Vendita soggetta a imposta di registro.

\* \* \*

**9. PROVENIENZA DEL BENE**

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite atto di compravendita del  
 9/12/2019 a ministero Notaio [REDACTED] di Carpi rep. [REDACTED] racc [REDACTED],  
 trascrizione del 19/12/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale  
 [REDACTED]

\* \* \*

## 10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 13/02/2026 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria  
 sull'immobile sub.16:

- TRASCRIZIONE del 08/07/1995 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio  
 [REDACTED] del 28/06/1995 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 05/04/2017 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale VERONA 1 Repertorio  
 [REDACTED] del 30/03/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]  
 Repertorio [REDACTED] del 22/06/2017 ATTO TRA VIVI -  
 COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 29/06/2017 - Registro Particolare [REDACTED]  
 Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]  
 Repertorio [REDACTED] del 22/06/2017 ATTO PER CAUSA DI  
 MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- ISCRIZIONE del 19/04/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro  
 Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA



Repertorio [REDACTED] del 15/03/2019 IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. [REDACTED] del 20/12/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio [REDACTED] del 09/12/2019 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 19/12/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 09/12/2019 IPOTECA VOLONTARIA derivante

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 03/06/2025 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio [REDACTED] del 21/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\* \* \*

## 11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

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;	



\*\*\*

In merito alla presenza di eventuali difformità e/o tolleranze costruttive occorre evidenziare che i legislatori sia a livello regionale che nazionale hanno introdotto notevoli e sostanziali cambiamenti con i seguenti provvedimenti:

- Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto “Salva-casa”, convertito nella L.105/2024;
- Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)” da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (MIT) in data 29 gennaio 2025;
- Parere prot.136850 del 13/02/2024 della Regione Emilia Romagna;
- Legge Regionale n.5 del 25/07/2025;
- Legge Regionale n.11 del 29/12/2025.

In linea generale, l'accertamento di conformità in sanatoria per difformità o la presenza di tolleranze costruttive, afferenti sia alle componenti strutturali sia a quelle prive di rilevanza (IPRIPI), è subordinato all'esecuzione di specifiche indagini tecniche. L'esito di tali verifiche può determinare la necessità di interventi di adeguamento o, in alternativa, precludere la sanabilità delle opere stesse. Occorre pertanto prestare particolare attenzione.

**Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.**

**L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art.**



40, co. 6, della citata L. 47/85.

\* \* \*

## 12. SPESE CONDOMINIALI

L'ultimo rendiconto di esercizio ricevuto dall'amministratore di condominio, riporta:

- spese ordinarie preventive per esercizio in corso (01/06/25-31/05/2026)

pari a 1.416,53 €;

- debito scaduto complessivo all'esercizio precedente pari a 13.012,39 €.

Di questa ultima voce da richiedere l'importo maturato negli ultimi due anni.

Per ulteriori chiarimenti e specifiche contattare l'Amministratore di condominio.

\* \* \*

## 13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato senza titolo.

**Calcolo dell'indennità occupazionale relativo all'unità immobiliare identificata con particella 245 sub.16**

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, si è stabilito di utilizzare i valori OMI dell'agenzia delle entrate apportando gli opportuni aggiustamenti in relazione al contesto condominiale, allo stato manutentivo, alle finiture ed agli impianti presenti nell'alloggio e relative pertinenze.

Tipologia	stato conservativo	consist. (mq)	valori locazione min (€/mq mese)	valori locazione max (€/mq mese)	valore locazione min €/mese	valore locazione max €/mese
abitazioni di tipo economico	normale	94	5,70	8,30 €	535,80 €	780,20 €

Al valore minimo viene applicata una ulteriore riduzione per lo stato manutentivo dell'immobile, per le finiture e impianti (-10%) e per la



posizione (-10%), andando così a determinare il **valore dell'indennità**

**occupazionale pari a 535,80 €/mese \* 0,80 = 429 €/mese per complessivi**

**5.148 €/annui.**

\* \* \*

#### **14. DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto di perizia si trova in zona residenziale prossima al centro storico di Carpi, con tipologia costruttiva di fabbricati pluripiano ad media/alta densità edificatoria e dotata dei principali servizi alla residenza.

L'appartamento è 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.

L'impianto elettrico è del tipo parte sottotraccia e parte esterno (oggetto di modifiche), privo di certificazioni di conformità, da ripristinare le minime condizioni di sicurezza. L'impianto di riscaldamento è autonomo con sistema di distribuzione a radiatori – da segnalare la manomissione della caldaia esistente – da verificare e ripristinare le condizioni di sicurezza.

Presenti nelle camere stufette elettriche e fornelli elettrici. Impianto di distribuzione acqua calda con tubazioni esterne, alimentato da boiler elettrico posto in bagno. Serramenti in legno con avvolgibili in pvc. Porta d'ingresso in legno, porte interne in legno. Pareti ad intonaco tinteggiate in pessimo stato, presentano numerosi ponti termici. Pavimentazione e rivestimenti dell'intera unità realizzati in ceramica. Fabbricato condominiale in scadenti condizioni manutentive, in particolare le facciate ed i balconi necessitano di importanti interventi di manutenzione straordinaria. Appartamento in



pessimo stato manutentivo, compresi gli impianti esistenti. Soffitta posta al piano sottotetto, con pareti in mattoni a vista, pavimento in battuto, con numeroso materiale da smaltire, cantina posta al piano terra, con pavimento in battuto, presente materiale da smaltire.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegati.

\* \* \*

### 15. CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

destinazione	sup. lorda (mq)	coeff. merc.	sup. comm. (mq)
appartamento	86,23	1	86,23
balconi	7,57	0,3	2,27
soffitta	14,74	0,25	3,69
cantina	6,90	0,25	1,73
<b>Totale</b>			<b>93,91</b>

Arrotondata a 94 mq circa.

\* \* \*

### 16. STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.



L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 2° semestre 2025 (abitazioni di tipo economico stato conservativo normale 900-1300 €/mq.).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

**Valore iniziale dell'intero bene 84.000,00 €**

Al valore dell'intero bene come sopra stimato corrisponde un valore di superficie commerciale pari a 894,00 €/mq circa.

**Detrazione per assenza garanzia vizi**

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

$84.000,00 \text{ €} * 5\% = 4.200,00 \text{ €}$

**Riepilogo:**

Valore iniziale intero bene 84.000,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi -4.200,00 €

Valore finale -79.800,00 €

Arrotondato a 80.000,00 €

**Valore finale del lotto di vendita 80.000,00 €**

**(diconsi euro ottantamila/00)**



Al valore finale del lotto di vendita come sopra stimato corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari a euro 851,00 circa.

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 4 Aprile 2026

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Davide Gelati

**Allegati:**

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali e visure catastali storiche
3. accesso atti comunale
4. rilievo sommario
5. residenza e regime patrimoniale
6. ispezione ipotecaria
7. provenienza
8. comparabili

