

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa Giulia Lucchi

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 105/2025

Allegato A

Il Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente Geom.Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., è depositata la relazione ventennale a firma del Notaio Valentina Rosso redatta in data 05 settembre 2025 da cui si evince la cronistoria dei passaggi del ventennio (iscrizioni e trascrizioni) con i relativi riferimenti.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di pignoramento e della presente stima risultano così identificati presso l'U.T.E. di Modena:

- Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 15 – Subalterno 8**, Strada Statale 413 Romana Nord n.114, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq.17, Rendita €. 46,53.*
- Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 15 – Subalterno 11**, Strada Statale 413 Romana Nord n.114, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7, Rendita €. 578,43.*
- Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 99 – Subalterno 5**, Strada Statale 413 Romana Nord n.108, Piano T, Categoria F/1, area urbana di mq.83.*



- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 99** – **Su-**
balterno 6, Strada Statale 413 Romana Nord n.108, Piano T, Catego-
ria C/6, Classe 1, Consistenza mq.12, Rendita €. 29,13.*

- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 99** – **Su-**
balterno 7, Strada Statale 413 Romana Nord n.116, Piano T, Catego-
ria C/6, Classe 1, Consistenza mq.12, Rendita €. 29,13.*

- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 16** – **Su-**
balterno 17, Strada Statale 413 Romana Nord n.116, Piano T, Cate-
goria C/6, Classe 1, Consistenza mq.12, Rendita €. 29,13.*

*Per quanto concerne la porzione di fabbricato oggetto del pignoramento vi è
sostanziale conformità catastale, corretta identificazione con elaborato pla-
nimetrico in atti n. MO0099097/23 del 22 novembre 2023 e corretta identifi-
cazione delle consistenze catastali delle unità immobiliari. Si precisa, per
quanto occorrer possa, che i civici di cui alle variazioni toponomastiche del
28 maggio 2025, citate anche nel certificato notarile, non sono rilevabili sul
posto.*

*Nel predetto elaborato planimetrico e negli estratti catastali si rilevano i se-
guenti beni comuni non censibili:*

- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - Foglio 26 - Particella 15 – Su-
balterno 10 - Bene Comune Non Censibile, vano scala comune al Fo-
glio 26 - Particella 15 - Subalterni 5-8-11-12.*

- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - Foglio 26 - Particella 16 – Su-
balterno 16 - Bene Comune Non Censibile, corte comune al Foglio 26
- Particella 16 - Subalterno 17 ed al Foglio 26 Particella 15 Subal-
terni 11 e 12.*



- Catasto fabbricati Comune di Carpi – Foglio 26 – Particella 16-

Subalterno 18 - Bene Comune Non Censibile, scala esterna comune al Foglio 26 - Particella 15 Subalterni 11 e 12.

- Catasto fabbricati Comune di Carpi - Foglio 26 - Particella 99 – Su-

balterno 4 - Bene Comune Non Censibile, corte comune al Foglio 26

- Particella 15 – Subalterni 5-8-9-11-12 ed al Foglio 26- Particella 17.

Si evidenzia che il posto auto identificato al Catasto fabbricati Comune di Carpi - Foglio 26 - Particella 16 – Subalterno 17 insiste di fronte all'accesso carrabile (o potenzialmente carrabile) di locale autorimessa di cui al Foglio 26 – Particella 15 – Subalterno 5. Nella documentazione grafica allegata alla pratica Scea di cui al Prot. 343/2025 del 12 marzo 2025 è evidenziato il predetto posto auto come pertinenza dell'autorimessa per poi essere ceduto all'Esecutata separatamente con atto notarile in data successiva.

QUOTE DI PROPRIETA'

I beni immobili in oggetto risultano catastalmente in piena proprietà dell'intero dell'Esecutato.

DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI

LOTTO A - unico

- Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 15 – Subalterno 8**, Strada Statale 413 Romana Nord n.114, Piano T, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq.17, Rendita €. 46,53.

- Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 15 – Subalterno 11**, Strada Statale 413 Romana Nord n.114, Piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7, Rendita €. 578,43.



- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 99 – Subalterno 5**, Strada Statale 413 Romana Nord n.108, Piano T, Categoria F/1, area urbana di mq.83.*

- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 99 – Subalterno 6**, Strada Statale 413 Romana Nord n.108, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.12, Rendita €. 29,13.*

- *Catasto fabbricati Comune di Carpi – Foglio 26 – Particella 99 - **Subalterno 7**, Strada Statale 413 Romana Nord n.116, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.12, Rendita €. 29,13.*

- *Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 26 - Particella 16 – Subalterno 17**, Strada Statale 413 Romana Nord n.116, Piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.12, Rendita €. 29,13.*

L'unità abitativa in oggetto è porzione di fabbricato composto da più accessi e quattro abitazioni con relative pertinenze. Da vano scala comune a tre appartamenti e locali accessori si accede all'appartamento ed a due pertinenze oggetto dell'esecuzione.

Accesso da area cortiliva da scala metallica e pedate in calcestruzzo in avanzato stato di degrado, porta in legno e scala interna con gradini in granito.

Appartamento al piano primo così composto: Ingresso, soggiorno con camino ed ampia cucina, tre camere da letto due bagni ed un disimpegno. Due balconi con esposizione a sud-ovest.

Pavimentazione parte in marmo, parte in ceramica e parte in laminato in stato di avanzato degrado, bagni con rivestimento in piastrelle, impianto di riscaldamento con radiatori (bruciatore originariamente posto nel locale cantina) non funzionante ed impianto di climatizzazione parzialmente



asportato. Presenza di stufa a legna nel locale cucina. Impianto di produzione di acqua calda sanitaria con scaldia acqua non funzionante posto nel locale cantina. Box doccia con idromassaggio non funzionante. Impianto elettrico parzialmente asportato ed in conseguenza non a norma di legge ai sensi del D.M.37/08. Infissi interni in legno. Infissi esterni in legno con vetro singolo, tapparelle e zanzariere. Alcuni infissi sono dotati di inferriate lavorate. Locale cantina con residui di impiantistica, pavimentazione in ceramica danneggiata e porta metallica di accesso. Locale bagno nel sottoscala in stato di degrado ed abbandono con impiantistica non funzionante. Locale autorimessa con infisso esterno in legno e vetro singolo ed ante interne in legno. Pavimentazione in ceramica e presenza del quadro elettrico parzialmente smontato.

Area cortiliva esterna in stato di degrado e posti auto non identificati materialmente in loco. Beni tutti in uso attualmente all'Esecutata.

CONFORMITA' DEI BENI

La documentazione urbanistica legittimante il compendio immobiliare oggetto dell'esecuzione è la seguente:

- Immobile costruito in data antecedente il 01 settembre 1967;*
- Autorizzazione Edilizia di cui al Prot.500/73 del 30 giugno 1973;*
- Denuncia di Inizio Attività in sanatoria di cui al Prot.366/04 presentata in data 18 marzo 2004;*
- Permesso di Costruire di cui al Prot.406/04;*
- Permesso di Costruire in variante di cui al Prot. 1430/04 presentato in data 17 agosto 2004 e rilasciato in data 25 settembre 2004 ;*
- Permesso di Costruire per accertamento di conformità di cui al*



prot.2001/04 rilasciato in data 07 febbraio 2005;

- *Scea (Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità) di cui al prot.343/05 presentata in data 12 marzo 2005 e rilasciata in data 09 agosto 2005.*

La consistenza odierna risulta sostanzialmente conforme ai procedimenti abilitativi con lievi difformità grafiche interne ed esterne, opere tutte inquadrabili all'interno dell'art.19 bis della L.Reg.21 ottobre 2004 n.23, prima aggiunto dall'art. 59 della L.Reg. 06 luglio 2009 n.6 poi modificato il comma 1 e aggiunto i commi 1 bis,1 ter e i quater dall'art.37 della L.Reg. 23 giugno 2017 n.12, infine modificati i commi 1 bis ed 1 ter dall'art. 73 della L.Reg.21 dicembre 2017 n.24 ed ulteriori modifiche al comma 1 bis e sostituito il comma 1 quater dall'art.27 della L.Reg.29 dicembre 2020 n.14 e non costituiscono irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi. Si segnalano invece le seguenti opere non identificate negli elaborati grafici legittimanti:

- *Realizzazione di controsoffitti in cartongesso nel locale soggiorno;*
- *Realizzazione di tamponamento murario e parete divisoria nel locale bagno.*

Modifiche sanabili con le procedure di cui all'art.16 della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23, procedure per cui si può convenientemente stimare un costo pari ad €. 3.800,00 per diritti di segreteria comunali, sanzioni, oneri comunali ed onorari professionali inerenti alla presentazione di detta pratica edilizia.

STIMA DEI BENI

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie



catastali:

Abitazione: Superficie commerciale mq. 152,18 x coeff.corr. 1,00 = 152,18 mq.

Balconi: Superficie commerciale mq. 7,96 x coeff.corr. 0,25 = 1,99 mq.

Cantina esterna: Superficie commerciale mq. 8,14 x coeff.corr. 0,20 = 1,63 mq.

Bagno sottoscala esterno: Superficie commerciale mq. 3,44 x coeff.corr. 0,15 = 0,52 mq.

Locale di deposito: Superficie commerciale mq. 20,76 x coeff.corr. 0,50 = 10,38 mq.

Posto auto: Superficie commerciale mq. 12,51 x coeff.corr. 0,30 = 3,75 mq.

Posto auto: Superficie commerciale mq. 12,51 x coeff.corr. 0,30 = 3,75 mq.

Posto auto: Superficie commerciale mq. 12,51 x coeff.corr. 0,30 = 3,75 mq.

Area cortiliva: Superficie commerciale mq. 83 x coeff.corr. 0,05 = 4,15 mq.

Totale superficie commerciale mq. 182,10

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle pessime condizioni di manutenzione e della mancanza degli impianti funzionanti ed a norma, considerando la collocazione e l'interazione dei locali accessori esterni e dei posti auto con altre proprietà, dei diritti di passaggio e servitù, dei costi connessi per le procedure in sanatoria da attuare sopra descritte per rendere conforme la consistenza, il valore dei beni di cui al Lotto Unico, stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero si quantifica in complessivi € 103.800,00 (centotremilaottocento,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva



pari al 10% dicono € 93.400,00 (novantatremilaquattrocento/00).

Modena, li 18 aprile 2026

Il Consulente Tecnico

Geom. Paolo Beltrami

