

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 230/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

-----, **creditrice procedente (Avv. -----)**

CONTRO:

----- e -----, **debitori eseguiti**

* * *

NOMINA ED ACCETTAZIONE INCARICO

In data 18/11/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello ha emanato il provvedimento di nomina dello scrivente Ing. Alessio Catellani per la stima dei beni pignorati. Lo scrivente ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento in data 03/12/2025 tramite PCT.

* * *

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari di seguito elencate in ragione dell'atto di pignoramento reg. gen. 27530, reg. part. 20545 del 27/09/2024. Trattasi di un appartamento al piano secondo, abitazione di tipo civile, dotato di autorimessa al piano terra sito in un condominio ad uso prevalentemente residenziale.

I beni, di cui i due eseguiti detengono la **proprietà per il 50% (1/2)** ciascuno in regime di comunione dei beni, sono ubicati in via Benedetto Antelami 1 cap



41012 a Carpi (MO) e sono distinti al Catasto come segue:

- Piano: 2, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di tipo civile - Classe 3, Foglio: 136, Particella: 104, Subalterno: 13
- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - Classe 6, Foglio: 136, Particella: 104, Subalterno: 4

* * *

REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio reso dagli uffici del Comune di ----- in data 27/11/2025, risulta che lo Stato Civile degli eseguiti è: **coniugato/a**.

* * *

VALUTAZIONE DOCUMENTALE PRELIMINARE

La documentazione depositata dal creditore procedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) Certificato notarile sostitutivo ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Dott. Francesco Casarini redatto in data 20/10/2025 riportante la verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento, nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:
 - le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Fabbricati di Carpi (MO) al foglio 136, particella 104, subalterno 13 (appartamento); foglio 136, particella 104, subalterno 4 (autorimessa);
 - la proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta agli eseguiti, in ragione del 50% ciascuno ed in regime di comunione legale, dai Sig.



----- e ----- per atto di compravendita a rogito del Notaio Garrasi Giuseppe in data 08/10/2009 Rep. n. 100376/12981, trascritto il 23/10/2009 ai nn. 36295/23905. La proprietà dei beni in oggetto è pervenuta ai suddetti Sig. ----- e Sig. -----, in ragione 50% ciascuno, per successione in morte dal Sig. -----, atto di accettazione espressa di eredità del Notaio Fiori Aldo in data 25/03/2009 Rep. n. 213025/41833 trascritto il 30/03/2009 ai nn. 12877/9239. La proprietà dei beni in oggetto è pervenuta al suddetto Sig. -----, in ragione del 100%, dalla Sig.ra ----- per atto di compravendita a rogito del Notaio Fiori Aldo in data 01/03/1985 Rep. n. 16977/4420 trascritto il 29/03/1985 ai nn. 4344/3234.

- nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità: ISCRIZIONE del 23/10/2009, Registro Particolare 6928 Registro Generale 36296, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Garrasi Giuseppe Repertorio 100377/12982 del 08/10/2009 a favore di ----- contro ----- e ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di Comunione Legale;

ISCRIZIONE del 19/02/2010, Registro Particolare 980 Registro Generale 5026, ipoteca legale Repertorio 101165/70 del 02/02/2010 a favore di ----- contro ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

TRASCRIZIONE del 18/10/2016, Registro Particolare 17041 Registro Generale 25008, verbale di pignoramento immobili Repertorio 8086/2016 del 12/09/2016 a favore di ----- contro -----



e ----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno -
estinto a seguito di procedura R.G.E. 575/2016;

TRASCRIZIONE del 27/09/2024, Registro Particolare 20545
Registro Generale 27530, verbale di pignoramento immobili
Repertorio 6272 del 27/08/2024 a favore di ----- contro ----- e -
----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;

TRASCRIZIONE del 25/09/2025, Registro Particolare 20949
Registro Generale 28979, verbale di pignoramento immobili
Repertorio 6272 del 27/08/2024 a favore di ----- contro ----- e -
----- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime
di Comunione Legale (la seguente nota è in rettifica alla trascrizione
27530/20545 del 27/09/2024, poiché è stata erroneamente omessa la
comunione legale dei beni dei soggetti pignorati. Fermo il resto);

- Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio degli
esecutati reso dagli uffici del Comune di ----- in data 27/11/2025.

b) Il creditore precedente non ha depositato gli estratti catastali completi.

Si conferma la corrispondenza fra l'identificazione catastale di cui all'atto di
pignoramento e quella attuale.

* * *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

I beni immobiliari in oggetto sono ubicati nel Comune di Carpi (MO) in un
comparto a vocazione prevalentemente residenziale.

Trattasi di condominio prevalentemente residenziale di numero otto unità
abitative più relative pertinenze e locali comuni.

L'immobile è costituito da cinque piani fuori terra: piano terra, piano primo,



piano secondo, piano terzo e piano quarto.

La proprietà confina a nord con via Benedetto Antelami, ad est con via Bollitora Interna, a sud con delle villette plurifamiliari e ad ovest con delle case a schiera.

* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - SUB. 13

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Carpi in categoria A/2 - Abitazione di tipo civile - al Foglio 136, Particella 104, Subalterno 13.

La proprietà in esame è composta da un appartamento al piano secondo posto in un edificio condominiale ad uso residenziale e commerciale con area cortiliva comune. L'unità ha accesso dall'ingresso condominiale collocato sul lato nord nel quale sono presenti sia il vano scala sia l'ascensore.

Il condominio ha accesso da via Benedetto Antelami tramite una rampa di scale situata nell'area privata di pertinenza delle attività commerciali adibita ad uso di parcheggi condominiali.

La struttura portante dell'edificio, come da documento inerente alla pratica n.766/73 datata 28/08/1973, è in muratura e cemento armato al piano terra mentre ai piani superiori è in muratura portante; i solai di piano sono in laterizio armato del tipo preconfezionato.

L'appartamento presenta una pianta irregolare, approssimativamente rettangolare, di dimensioni interne circa 12,25 x 10,05 m ed altezza interna di circa. 2,90 m; l'esposizione è a nord, sud ed est. L'unità si compone di numero cinque locali a cui si aggiungono l'ingresso, il disimpegno, il bagno ed un piccolo ripostiglio; sono inoltre presenti due balconi: uno orientato a sud ed accessibile da una delle camere matrimoniali ed uno comunicante con il



soggiorno, esposto a nord e sul quale sono presenti infiltrazioni dal balcone soprastante.

Gli infissi dell'appartamento sono in legno con doppio vetro; si presentano in cattivo stato di conservazione. Gli oscuranti sono costituiti da tapparelle avvolgibili che si presentano in discreto stato di conservazione.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno, mentre quella d'ingresso è un portoncino metallico di sicurezza. Sono tutte in buono stato di conservazione, esclusa quella del disimpegno.

Le pareti ed i soffitti sono tutti intonacati e tinteggiati. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle ceramiche così come il rivestimento a parete nel bagno e nella cucina.

L'impianto elettrico sottotraccia con salvavita risale all'edificazione del fabbricato e non rispetta le norme attuali così come quello idrotermosanitario.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia di vecchia generazione. È presente un vetusto impianto di raffrescamento dotato di singolo split nel disimpegno. L'angolo cottura presenta fornelli a gas.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano le seguenti.

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Appartamento	13	106,8	0,94	100,3	N,E,S	Normale
ingresso		8,1	1,00	8,1	-	Normale
ripostiglio		1,8	1,00	1,8	-	Normale
soggiorno		22,3	1,00	22,3	N	Normale
cucina		11,8	1,00	11,8	N	Normale
letto		16,6	1,00	16,6	S	Normale
letto		15,9	1,00	15,9	S	Normale
letto		9,7	1,00	9,7	E	Normale
bagno		6,2	1,00	6,2	S	Normale
disimpegno		5,0	1,00	5,0	-	Normale
balcone		2,8	0,30	0,8	S	Normale
balcone		6,5	0,30	2,0	N	Normale
Totale		106,8		100,3		



* * *

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA - SUB. 4

Il bene in oggetto è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in categoria C/6 - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse - al Foglio 136, Particella 104, Subalterno 4.

Trattasi di autorimessa sita al piano terra dell'edificio già descritto al capitolo precedente. Il piano terra è raggiungibile tramite un cancello carrabile manuale con accesso diretto da via Bollitora Interna che conduce al portone in lamiera metallica del garage a due ante battenti e sopraelevato. L'autorimessa in esame ha pianta rettangolare di dimensioni interne circa 2,35 x 4,45 m. La pavimentazione è in cemento; le pareti sono intonacate e tinteggiate come il solaio. È presente un basilare e vetusto impianto elettrico.

Le superfici, calcolate secondo le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), risultano essere pari a:

Locale	Sub.	S.N. [mq]	Coeff.	S.U. [mq]	Esposizione	Manutenzione
Autorimessa	4	10,4	1,00	10,4	S	Normale
Totale		10,4		10,4		

* * *

ACCESSO AI BENI

L'accesso agli immobili è stato effettuato dal sottoscritto in data 28/01/2026 alla presenza del custode giudiziario, Istituto vendite Giudiziarie di Modena, e di uno degli esecutati, residente e domiciliato nell'immobile.

* * *

CONFORMITÀ EDILIZIA

Lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso gli Uffici Comunali in data 22/01/2026, richiesta Prot. N. 2026/000124 del 02/01/2026, da cui risulta quanto



segue: l'edificio è stato costruito successivamente al 01/09/1967; le pratiche rinvenute presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono (si veda Allegato C1):

- Licenza Edilizia: Prot. Gen. N. 19710 del 08/10/1973 - Prot. Uff. Igiene N. 10214 - Prot. Uff. Tecnico N. 766
- Abitabilità: Prot. Gen. N. 12696 del 06/10/1977

Alla luce delle verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si dichiara che la proprietà:

- **è conforme**, nell'attuale stato di fatto, ai titoli abilitativi sopra citati
- lo stato di fatto rilevato **è coerente** con le planimetrie catastali agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito si riportano formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni come riportati nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. e confermati dall'ispezione ipotecaria allegata (allegato D):

- a) iscrizione del 23/10/2009 - registro particolare 6928 registro generale 36296 repertorio 100377/12982 del 08/10/2009 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- b) iscrizione del 19/02/2010 - registro particolare 980 registro generale 5026 repertorio 101165/70 del 02/02/2010 ipoteca legale derivante da art.77 comma 1 DPR 602/73. Intervenuta decorrenza termine ex art. 50 comma 1 DPR 602/73;
- c) trascrizione del 27/09/2024 - registro particolare 20545 registro generale 27530 repertorio 6272 del 27/08/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili



- d) rettifica a trascrizione del 25/09/2025 - registro particolare 20949
registro generale 28979 repertorio 6272 del 27/08/2024 atto esecutivo
o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Sulle proprietà, da certificato notarile, non risultano gravare censo, livello o uso
civico.

* * *

STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE

Le unità oggetto della presente relazione risultano occupate dagli esecutati e dai
figli di cui uno minorenni.

* * *

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE DEI LOTTI

In ragione della tipologia degli immobili pignorati, si è proceduto alla stima del
compendio in un unico lotto di vendita; frazionamento e separazione in natura
dei beni non sarebbero funzionali alla vendita.

Il **lotto unico** è così individuato:

- Piano: T, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: C/6 - Stalle,
scuderie, rimesse e autorimesse - Foglio: 136, Particella: 104, Sub: 4.
- Piano: 2, Nuovo Catasto Edilizio Urbano categoria: A/2 - Abitazione di
tipo civile - Classe 3, Foglio: 136, Particella: 104, Subalterno: 13.

* * *

SPESE CONDOMINIALI

La proprietà fa parte di un condominio che risulta amministrato da uno studio
specializzato. È stata effettuata richiesta della documentazione economica
relativa alla proprietà in oggetto (si veda Allegato F) da cui risulta che le spese
di gestione ordinaria siano circa pari a 1350 €/anno escluso il consumo acqua.



Dalla documentazione ricevuta dall'amministratore di condominio risulta un insoluto complessivo pari a 1'807,69 €. L'amministratore comunica che non sono state deliberate spese straordinarie.

* * *

STIMA DEL COMPENDIO

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato, tenuto conto dell'ubicazione della proprietà, della sua destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima il più probabile valore di mercato al metro quadro basandosi sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona in oggetto, la rilevazione dei prezzi è aggiornata al primo semestre del 2025.

Per le abitazioni civili in normale stato di conservazione site nella zona centrale di Carpi, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 1050,00 €/mq ed 1550,00 €/mq; per le autorimesse in normale stato di conservazione l'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica un valore di mercato compreso fra i 580,00 €/mq ed i 870,00 €/mq.

In ragione dello stato attuale degli immobili in oggetto descritti nella presente relazione, si assume un valore unitario pari a 1200,00 €/mq per l'appartamento e di 600,00 €/mq per l'autorimessa.

Il valore del compendio è dato quindi dal prodotto della superficie commerciale per il costo al metro quadro; la tabella seguente riporta la valutazione per ogni subalterno ed il valore di mercato complessivo.



Lotto unico	Sub.	Cat.	S.L. [mq]	Coeff.	S.C. [mq]	€/mq	Valore
Appartamento	13	A/2	112,1	1,00	112,1	1200,00	134'520,00 €
balcone			6,5	0,30	2,0	1200,00	2'340,00 €
balcone			2,8	0,30	0,8	1200,00	1'008,00 €
Autorimessa	4	C/6	11,7	1,00	11,7	600,00	7'020,00 €
			Totale:		126,6 mq		144'888,00 €

La superficie commerciale complessiva del lotto unico risulta pari a 126,6 mq. Il valore di stima ammonta a 144'888,00 €. La stima, trattandosi di vendita forzata, viene ridotta del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene portando quindi il valore a 130'399,20 € ($144'888,00 \text{ €} * 0,9$). Si sottraggono poi i costi per le spese condominiali insolute pari a circa 1'807,69 € ottenendo il prezzo di stima dell'intero lotto unico oggetto della presente relazione, stimato a corpo e non a misura:

€ 128'500,00 (centoventottomilacinquecento/00)

Si ricorda che gli **esecutati detengono la piena proprietà** dei beni oggetto della presente relazione, nelle quote di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale.

L'immobile è di natura residenziale in possesso di persona fisica pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA secondo il DPR 633/1972 e s.m.i..

Sarà necessario corrispondere l'imposta di registro, pari al 9,0%, secondo il DPR 131/1986 e s.m.i.; nel caso in cui la proprietà sia acquistata come prima casa, l'imposta di registro è ridotta al 2,0%.

I costi di manutenzione e gestione della proprietà comunicati dall'amministratore del condominio, come riportato in precedenza, ammontano a circa 1350,00 €/anno oltre al consumo dell'acqua.

Il canone di locazione stimato tramite i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare risulta pari a 550,00 €/mese per l'intera proprietà oggetto della presente relazione.



* * *

ALLEGATI

- A) Perizia secretata
- A1) Prospetto sintetico per ciascun lotto
- B) Documentazione fotografica
- C) Estratti catastali
- C1) Precedenti edilizi
- D) Ispezione ipotecaria
- E) Sintesi descrittiva per ciascun lotto
- F) Documentazione economica condominiale

* * *

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 18/02/2026

Il tecnico incaricato

Ing. Alessio Catellani

