

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. SSA GIULIA LUCCHI****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****N. 174/2023**

* * *

R.G. ESEC.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO 1**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento al piano primo di superficie commerciale 124,29 mq, composto da: ingresso- soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, un balcone e da una autorimessa al piano terra di 13,72 mq , all'interno di un fabbricato adibito ad uso civile abitazione , distribuito su cinque piani fuori terra, con ascensore, sito nel Comune di Carpi (MO) in Via Carracci n. 7-9-11, zona centrale, circondata da un'area cortiliva condominiale.

CONFINI

L'appartamento al piano primo confina con vano scala comune, ascensore, area cortiliva comune su più lati, Sub. 13, salvo altri più precisi e recenti confini.

Il garage a piano terra confina con area cortiliva comune, Sub. 7-9-6 stessa proprietà. salvo altri più precisi e recenti confini.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che i beni immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO)

come segue:

Foglio 112

- particella 278, subalterno 14, Via A. Carracci n. 9 , Piano 1° categoria

A/2, Classe 4, vani 5,5, Rendita Catastale Euro 695,93;

- particella 278, subalterno 8, Via A. Carracci n. 7 – Piano T., categoria

C/6, Classe 6, consistenza 12 mq, Rendita Catastale Euro 63,83;

CONSISTENZA COMMERCIALE

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazione occorse in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi (MO) la superficie commerciale rilevata è:

- appartamento:** 119,82 mq

- balcone:** 4,47 mq

- autorimessa:** 13,72 mq

Totale superficie commerciale:

Appartamento con balcone: 124,29 mq

Autorimessa : 13,72 mq

PROVENIENZA DEI BENE

Agli esecutati la quota intera di piena proprietà del terreno da cui deriva

l'attuale particella 278 (area di sedime degli immobili oggetto di esecuzione),

è pervenuta per atto di compravendita del 17/12/1972 numero di repertorio

149063/12303 Notaio Camillo Aggazzotti sede Modena registrato a Modena

il 02/01/1973 al n. 87 e trascritto il 16/01/1973 nn. 1883/1674 da potere di



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Carpi (Mo) ha evidenziato la seguente documentazione:

- Licenza di Costruzione Prot. Uff. Tecnico n. 364 Prot. Gen. N. 8234 del 25/06/1975

- Licenza di Costruzione Prot. Uff. Tecnico n. 501 Prot. Gen. N. 9558 del 14/07/1976

- Licenza di Costruzione Prot. Uff. Tecnico n. 439 Prot. Gen. N. 11797 del 8/07/1974

- Abitabilità n. 7327 del 24/06/1980

- Variante concessione n. 449/80 Prot. Gen. N. 4185 del 26/05/1980

- CILA a sanatoria per due abitazioni UT 331-2024

- CILA a sanatoria per unità immobiliare UT 349-2024

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi depositati in Comune riscontrando qualche difformità dimensionale di modesta entità:

Appartamento:

- Nella planimetria dello stato legittimato manca la portafinestra nel soggiorno chiusa con muratura all'interno

- Manca la parete che divide il balcone dell'appartamento di fianco

- Chiusura di una porta tra cucina e disimpegno notte

Garage:

- Altezza interna H = 2,95 mt

- Presenza di un ripiano di dimensioni ridotte in laterocemento

In forza dell'Art. 19 Bis della L.R. 23/2004 comma 1, 1 bis, 1 ter si può ritenere che tali opere non sono da sanare in quanto rientrano nel regime delle tolleranze, quindi il bene è in posizione edilizia **regolare**.

In catasto si riscontrano le seguenti difformità:

Appartamento:

- Nella planimetria manca il gradino nel pavimento tra ingresso e soggiorno
- H = 2,70 mt nel soggiorno

Garage:

- H = 2,95 mt
- Presenza di un ripiano di dimensioni ridotte in laterocemento

Si ritiene di aggiornare le planimetrie catastali ad un costo puramente indicativo di € 3.000,00 (tremilaeuro) oltre accessori di legge.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene in esame risulta libero.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato, risulta meritevole di un apprezzamento pari a € **163.000,00 (centosessantatremila /00 euro)**

Con Osservanza

Modena, 27 Marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(Ing. Raffaele Rigagnoli)