

**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 8**

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene oggetto di stima è costituito da un ufficio e un magazzino a piano terra con antibagno e bagno di superficie commerciale 90,54 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**

Il bene confina con area cortiliva su tre lati, vano scala, locale caldaia, 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 12 , Via A. Carracci n. 11 , Piano T., categoria A/10, Classe 2, vani 1,5 , Rendita Catastale Euro 426,08;

- particella 278, subalterno 11, Via A. Carracci n. 11 – Piano T., categoria

C/2, Classe 6, consistenza 48 mq, Rendita Catastale Euro 180,97;

### 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:

- ufficio piano terra: 35,09 mq
- magazzino: 55,54 mq

**Totale superficie commerciale:**

**Ufficio e magazzino: 90,54 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 bene in oggetto è attualmente in posizione edilizia **non regolare**, in quanto la situazione attuale non è conforme alla planimetria di progetto depositato in comune per le seguenti difformità:

- Parete divisoria delle due unità immobiliari
- Porta che comunica le due unità immobiliari

Le opere sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del Decreto n. 380 del 2001 oppure in base L.R. n. 23 del 2004, con costo indicativo stimato ( tra sanzione, diritti di segreteria, costi professionali e oneri di legge ) di circa € 5.000,00 ( cinquemila/00 euro )

**STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Il bene in esame risulta occupato con regolare contratto di locazione.

**STIMA DEL BENE**

Il valore del bene stimato, risulta meritevole di un apprezzamento pari a €  
**82.000,00 ( ottantaduemila /00 euro )**

Con Osservanza

Modena, 27 Marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO

( Ing. Raffaele Rigagnoli )