

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 174/2023 a carico di [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott. ssa Giulia Lucchi

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 174/2023 - Tribunale di Modena contro ,
[REDACTED] , l'Ill.mo Signor Giudice Dott. Umberto Ausiello ,
nominava con Proprio provvedimento in data 18/04/2024 in qualità di esperto per la
individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele
Rigagnoli.**

In data 20/02/2025 il Giudice Dott. Umberto Ausiello veniva sostituito con il Giudice
Dott.ssa Giulia Lucchi che con il verbale del 05/02/2026 incaricava l'esperto stimatore ,
sotto il vincolo del giuramento già prestato, a verificare l'attualità della stima, a suo tempo
compiuta, con riguardo ai beni costituenti rispettivamente il **Lotto 1 e il lotto 8:**

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con
approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di
esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 28/07/2023 al nn.
22736/16506, [REDACTED]
[REDACTED] risultano pignorati i beni immobili di piena proprietà in comunione legale dei
beni pro indiviso ciascuno di seguito descritti e periziati, situati all'interno di un fabbricato ad
uso civile abitazione , ufficio e magazzino sito nel Comune di Carpi (MO) Via Carracci n. 7-

9-11 con circostante area cortiliva esclusiva, vano scala ascensore e centrale termica, composto da piano terra, primo, secondo, terzo e quarto.

Gli immobili pignorati residui sono inseriti nei seguenti lotti :

Lotto 1: piena proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni di appartamento al Piano primo in Via Carracci n. 9 (MO) e autorimessa a piano Terra.

Lotto 8: piena proprietà di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni di un ufficio con magazzino a piano terra in Via Carracci n. 11 (MO).

Foto aerea



Mappa catastale Fg. 112 Particella 278



PROVENIENZA

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

[REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione NN. 32466/7393 del 15/10/2004 Ipoteca Volontaria** nascente da Concessione a garanzia di apertura di credito del 04/11/2004 Numero di repertorio 189601/32200 Notaio Fiori Aldo Sede Carpi (MO)

A favore di [REDACTED]

contro

Grava su Carpi Foglio 112 Particella 277 Sub. 2 Particella 277 Sub. 3 Particella 277 Sub. 4 Particella 277 Sub. 1 Particella 278 Sub. 4 Particella 278 Sub. 5 Particella 278 Sub. 6 Particella 278 Sub. 7 Particella 278 Sub. 8 Particella 278 Sub. 9 Particella 278 Sub. 10 Particella 278 Sub. 11 Particella 278 Sub. 12 Particella 278 Sub. 13 Particella 278 Sub. 14 Particella 278 Sub. 15 Particella 278 Sub. 16 Particella 278 Sub. 17 Particella 278 Sub. 18 Particella 278 Sub. 19 Particella 278 Sub. 1 Particella 278 Sub. 2 Particella 278 Sub. 3.

- **Iscrizione NN. 32466/7394 del 15/10/2004 Ipoteca Volontaria** nascente da Concessione a Garanzia di apertura di Credito del 04/10/2004 Numero di repertorio 189602/32201 Notaio Fiori Aldo Sede Carpi (MO)

A favore

contro

Grava su Carpi Foglio 112 Particella 277 Sub. 2 Particella 277 Sub. 3 Particella 277 Sub. 4 Particella 277 Sub. 1 Particella 278 Sub. 4 Particella 278 Sub. 5 Particella 278 Sub. 6 Particella 278 Sub. 7 Particella 278 Sub. 8 Particella 278 Sub. 9 Particella 278 Sub. 10 Particella 278 Sub. 11 Particella 278 Sub. 12 Particella 278 Sub. 13 Particella 278

4

Sub. 14 Particella 278 Sub. 15 Particella 278 Sub. 16 Particella 278 Sub. 17 Particella
278 Sub. 18 Particella 278 Sub. 19 Particella 278 Sub. 1 Particella 278 Sub. 2 Particella
278 Sub. 3

- **Trascrizione NN. 22736/16506 del 28/07/2023 nascente da Verbale di**

Pignoramento Immobili del 07/07/2023 Numero di repertorio 3670 emesso da Ufficiale
Giudiziario Tribunale Di Modena Sede Modena

A favore

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava su Carpi Foglio 112 Particella 278 Sub. 4 Particella 278 Sub. 5 Particella 278 Sub. 6
Particella 278 Sub. 7 Particella 278 Sub. 8 Particella 278 Sub. 9 Particella 278 Sub. 10
Particella 278 Sub. 11 Particella 278 Sub. 12 Particella 278 Sub.13 Particella 278 Sub. 14
Particella 278 Sub. 15 Particella 278 Sub. 16 Particella 278 Sub. 17 Particella 278 Sub.
18 Particella 278 Sub. 19 Particella 278 Sub. I Particella 278 Sub. 2 Particella 278 Sub. 3

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 23/02/2026 – Registro Particolare 3642
Registro Generale 4983 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
MODENA Repertorio 3670 del 07/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .Immobili siti in Carpi (MO) - Formalità di
riferimento; Trascrizione n. 16506 del 2023

LOTTO 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in esame risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Carpi (MO), in ditta correttamente
intestata:

5

proprietà

per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

e

proprietà per

1/2 in regime di comunione legale dei beni

al Foglio 112 :

- particella 278, subalterno 14, Via A. Carracci n.9 , Piano 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, Rendita catastale € 695,93;
- particella 278, subalterno 8, Via A. Carracci n.7, Piano T., categoria C/6, Classe 6, consistenza 12 mq, Rendita catastale 63,83:

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del codice civile, nonché come risulta dallo stato dei luoghi , dai titoli di provenienza .

CONFINI

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

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

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo il bene risulta libero.

STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI

Il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano attualmente essere coniugati in regime di comunione dei beni per la quota di ½ ciascuno. (Si allega estratto di matrimonio)

DESCRIZIONE

6

Abitazione:

Il bene si trova al primo piano all'interno di un fabbricato adibito ad uso civile abitazione e autorimessa distribuito su cinque piani fuori terra, con ascensore, in Via Carracci n. 7-9-11 nel Comune di Carpi (MO) , zona centrale, circondata da un'area cortiliva condominiale.

Esternamente il tamponamento è in muratura rivestita con listelli di laterizio, con struttura portante in calcestruzzo armato , la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio .

L'appartamento ad uso abitazione di tipo civile è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, disimpegno, due bagni, un ripostiglio, un balcone, altezza interna h = 2,80 mt.

All'interno dell'appartamento le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati , con rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno e cucina, la pavimentazione interna è in granito nella zona giorno e ceramica in cucina, legno nella zona notte, , le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in PVC e finestre con telai in legno, porta di ingresso in legno con serratura di sicurezza.

All'esterno nel balcone, la pavimentazione è in ceramica .

L'abitazione è dotata di impianto elettrico , idrosanitario con scaldabagno elettrico, riscaldamento con termosifoni a parete, video citofono, impianto di raffrescamento, con un ventilconvettore nel disimpegno notte e una macchina esterna posizionata sul muro esterno lato Est, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas metano posizionata al piano terra nel locale centrale termica..

Non c'è alcuna certificazione di conformità alle leggi vigenti per quanto riguarda l'impianto elettrico , citofonico , idrosanitario e raffrescamento all'interno del appartamento .

Autorimessa:

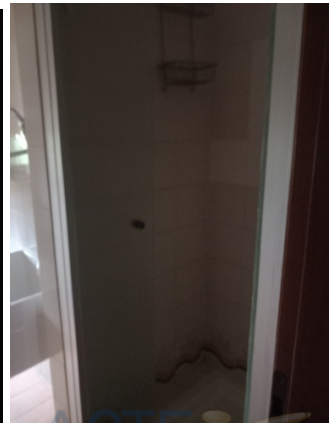
Si trova a piano Terra , la pavimentazione è in ceramica, le pareti interne e il soffitto sono intonacate e tinteggiate ed è dotato di un portone basculante in lamiera, l'altezza interna è H = 2,95 mt dotata di impianto elettrico con un punto luce.

E' stato realizzato un ripiano in laterocemento, non abitabile, di dimensioni ridotte usato come deposito attrezzi, la cui superficie non viene computata.

Alla data del sopralluogo i beni si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Appartamento P. 1°	119,82 mq	1	119,82 mq
Balcone	14,92 mq	0,3	4,47 mq
Totale	134,74 mq		124,29 mq
Autorimessa P.T :	13,72 mq		13,72 mq





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile posto in contesto condominiale , con amministratore gestito da

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore è stato riscontrato quanto segue:

- Importo anno delle spese di gestione ordinaria:

Preventivo spese 2025/2026

Totale preventivo

€ 3.035,97

Saldo annuo precedente

€ 2.984,96

Totale dovuto

€ 6.020,93

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinarie.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

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 15/07/1976
- 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 una 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 le seguenti difformità:

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, 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 (tremila euro) oltre accessori di legge.

VALUTAZIONE

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato

Immobiliare) secondo semestre 2025.

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Appartamento al piano 1° con balcone:

124,29 mq x €/ mq 1.400,00 = € 174.006,00

- autorimessa al piano Terra :

13,72 mq x €/ mq 800 = € 10.976,00

€ 184.982,00

Abbattimento forfettario - 10%

- € 18.498,20

€ 166.483,80

Aggiornamento catasto

- € 3.000,00

Totale

€ 163.483,80

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 163.483,80 (euro centosessantatremilaquattrocentottantatre/80)**

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita del bene sopra periziato **lotto 1, con prezzo a base d'asta di Euro 163.000,00**

(euro centosessantatremila /00)

LOTTO 8

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in esame risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Carpi (MO), in ditta correttamente intestata:

_____ proprietà
per 1/2 in regime di comunione legale dei beni

e

_____ proprietà per 1/2

in regime di comunione legale dei beni
al Foglio 112 :

- particella 278, subalterno 12, Via A.Carracci n.11 , Piano T, categoria A/10, classe 2, vani 1,5, Rendita catastale € 426,08;
- particella 278, subalterno 11, Via A. Carracci n.11, Piano T., categoria C/2, Classe 6, consistenza 48 mq, Rendita catastale 180,97:

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del codice civile, nonché come risulta dallo stato dei luoghi , dai titoli di provenienza .

CONFINI

Il bene confina con area cortiliva su tre lati, vano scala, locale caldaia, salvo altri più precisi e recenti confini.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo il bene risulta occupato dalla

_____ tacitamente

rinnovato per un periodo di anni 4, nel contratto sono compresi un ufficio a piano terra con annesso magazzino al piano terra individuati con il Sub. 11 e 12.

Il contratto risulta quindi registrato in data antecedente a quella del pignoramento.

In merito al canone annuo di affitto si fa presente che la cifra convenuta è fissata in Euro 12.000,00 (euro dodicimila/00) da pagarsi in 12 rate mensili pari a Euro 1.000,00 (euro mille/00). (Si allega il contratto di affitto)

Effettuando una ricerca sui prezzi di locazione per immobili simili per ubicazione e tipologia , tenuto in considerazione i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), facendo

Il bene in esame si trova a piano terra si accede direttamente dall'area cortiliva condominiale ed è composto da :un ufficio e un magazzino con antibagno e bagno, altezza interna H = 2,95 mt

Esternamente il tamponamento fronte strada è in muratura rivestita con listelli di laterizio, con struttura portante in calcestruzzo armato , la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio . All'interno dell'ufficio e il magazzino le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La pavimentazione interna è in ceramica

I serramenti esterni sono in alluminio colore scuro costituiti da due vetrine e due porte d'ingresso.

Il bene è dotata di impianto elettrico e riscaldamento con ventilconvettore a parete, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas metano posizionata al piano terra nel locale centrale termica.

Non c'è alcuna certificazione di conformità alle leggi vigenti per quanto riguarda l'impianto elettrico , e idrosanitario

Alla data del sopraluogo i beni si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Ufficio piano terra	35,09 mq	1	35,09 mq
Magazzino	55,45 mq	1	55,45 mq
Totale	90,54 mq		90,54 mq



ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile posto in contesto condominiale, con amministratore gestito da

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore è stato riscontrato quanto segue:

- Importo anno delle spese di gestione ordinaria:

	Sub. 11	Sub 12
Preventivo spese 2025/2026		
Totale preventivo	€ 499,63	€ 611,42
Saldo annuo precedente	€ <u>294,43</u>	€ <u>386,03</u>
Totale dovuto	€ 794,06	€ 997,45

Non sono state deliberate spese di manutenzione straordinaria

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

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

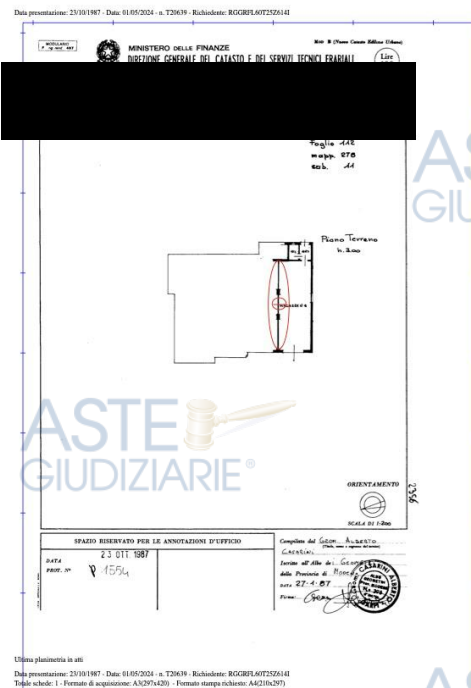
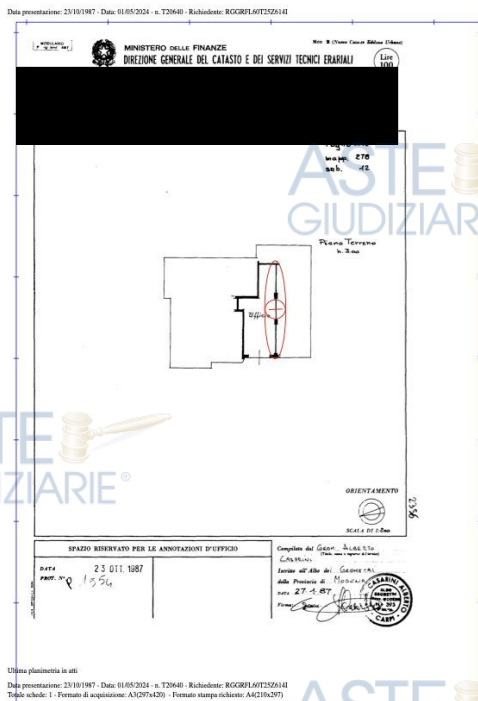
- Licenza di Costruzione Prot. Uff. Tecnico n. 364 Prot. Gen. N. 8234 del 25/06/1975
- Licenza di Costruzione Prot. Uff. Tecnico n. 501 Prot. Gen, N. 9558 del 15/07/1976
- Licenza di Costruzione Prot. Uff. Tecnico n. 439 Prot. Gen, N. 11797 del 8/07/1974
- Abitabilità N. 7327 del 24/06/1980
- Variante 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 una 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).



VALUTAZIONE

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) secondo semestre 2025.

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

- magazzino:

55,45 mq x €/ mq 1.000,00 =

€ 55.450,00

- ufficio

35,00 mq x €/ mq 1.200,00 =

€ 42.000,00

€ 97.450,00

Abbattimento forfettario - 10%

- € 9.745,00

€ 87.705,00

Detrazione per spese tecniche e sanzioni

- € 5.000,00

Totale

€ 82.705,00

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a Euro 82.705,00 (

euro ottantaduemilasettecentocinque/00)

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita del bene sopra periziato lotto 8 con prezzo a base

d'asta di Euro 82.000,00 (euro ottantaduemila/00)

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 1 € 163.000,00

Lotto 8 € 82.000,00

Totale valore beni periziati € 245.000,00

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 27 Marzo 2026

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli