

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ. III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO RGE 320/2024
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

Promossa da

Contro

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il giorno 17/11/2025 il sottoscritto Ing. Camillo Sansone veniva nominato dal GE Dott. Umberto Ausiello (Doc. 1), giuramento del 24/11/2025 (Doc. 2), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 320/2024.

promossa da

contro

CONTROLLI PRELIMINARI

- 1) Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva e tale certificazione ha preso in considerazione il ventennio precedente al pignoramento.
- 2) I dati catastali e storici sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva
- 3) La documentazione ipocatastale risulta completa con le trascrizioni nell'ultimo ventennio
- 4) E' stato chiesto accesso atti al Comune di Carpi in data 28/12/2025 (Doc. 3)
- 5) Si allegano le visure e le planimetrie catastali dei beni pignorati con i relativi passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente (Doc. 4).

Sussistono le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 14467/3749 del 18/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 23/03/2007 Numero di repertorio 247344/26429 Notaio VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO)

capitale € 168.000,00 Totale € 336.000,00 Durata 30 anni

Grava su Carpi Foglio 139 Particella 211 Sub. 32 Particella 211 Sub. 11

ISCRIZIONE NN. 5819/1001 del 06/03/2019 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 05/03/2019 Numero di repertorio 2441/7019 emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA EMILIA OVEST, 698 MODENA),

capitale € 101.255,69 Totale € 202.511,38

Grava su Carpi Foglio 139 Particella 211 Sub. 32 Particella 211 Sub. 11

TRASCRIZIONE NN. 991/686 del 15/01/2025 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2024 Numero di repertorio 9400 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Sede MODENA

Grava su Carpi Foglio 139 Particella 211 Sub. 32 Particella 211 Sub. 11

QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In atti il Notaio Vincenzo Calderini ha certificato che alla data del 15/01/2025 i beni erano posseduti da [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Pertanto si può affermare che [REDACTED] hanno la piena proprietà dei beni pignorati.

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

I beni eseguiti sono distinti al catasto fabbricati di Carpi al

- o foglio 139 mapp 211 sub 32 cat A/2 rendita € 511,29
- o foglio 139 mapp 211 sub 11 cat C/6 rendita € 49,99

indirizzo via Marco Polo Interna 76, confina a Nord-Est, Sud-Ovest e Sud-Est con cortile comune e Nord-Ovest proprietà di terzi.

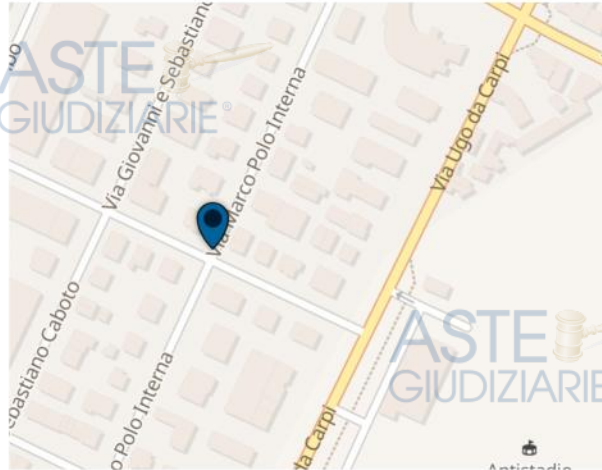
Nella mappa seguente è indicata l'ubicazione esatta plano-topografica dell'immobile.

Il bene è al piano quinto di un condominio edificato negli anni 80 e consta di disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, 2 camere da letto, un bagno e al piano terra garage.

Ing. Camillo Sansone

In accordo con le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate il calcolo delle superficie omogeneizzata prevede 100% sup appartamento, 30% balconi, garage quindi mq 94.

Occorre evidenziare che lo stato dell'appartamento è normale, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, serramenti con vetrocamera in ottimo stato.



L'immobile risulta occupato da inquilino, inoltre poiché sono trascorsi oltre 5 anni dall'ultimo intervento gode dell'agevolazione fiscale in caso di trasferimento a privato, niente IVA e solo imposta ipotecaria e di registro agevolata se prima casa.

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo stabile è stato edificato in forza di concessione edilizia

L'immobile e' stato acquisito da [REDACTED]

Dalla banca dati quotazioni immobiliari, per Carpi zona semicentrale, (Doc.5) i valori per abitazioni di tipo civile normale oscillano tra €/mq 1.550,00 e 1.300,00 (Doc.5).

Nella fattispecie si può assumere il valore massimo pari a € 1.300,00/mq
Pertanto il valore dell'appartamento si può stimare € 1.300,00 x 94 = € 122.200,00, si assume il valore di **€ 122.200,00**.

Riguardo alla stima delle spese condominiali per i prossimi due anni è pari a circa € 700,00/anno.

Modena, 18/01/2026



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

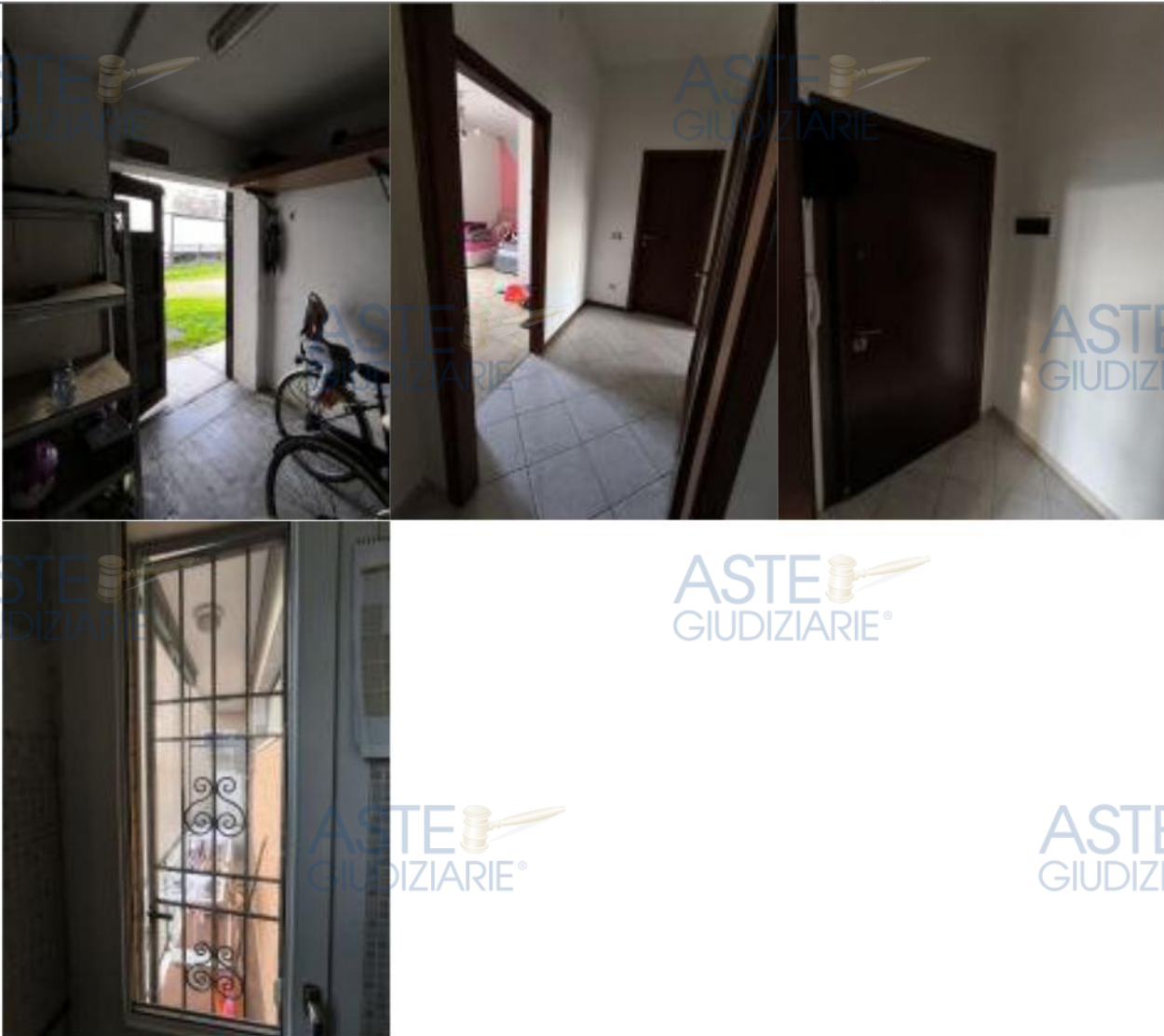
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



DESCRIZIONE SINTETICA FINALE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicata in Comune di Carpi via Marco Polo Interna 76 piano 5 è composto da disimpegno, pranzo con balcone, cucina, 2 camere da letto, un bagno e al piano terra garage. confina a Nord-EST, Sud-Ovest e Sud-Est con cortile comune e Nord-Ovest proprietà di terzi; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Carpi al foglio 139 particella 211 sub 32-11 piano 5 categoria A2 rendita catastale € 511,29; l'immobile è stato costruito in forza di licenza edilizia negli anni 90 ed e' pervenuto a [REDACTED] mediante rogito a ministero notaio Vincenzi Paolo con Sede Carpi in data 23/03/2007 Rep. N. 247343.; l'immobile è occupato da inquilino; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE € 122.200,00.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: **139**

Particella: **211**

Subalterno: **32**

Compilata da:
Orlandi Mario

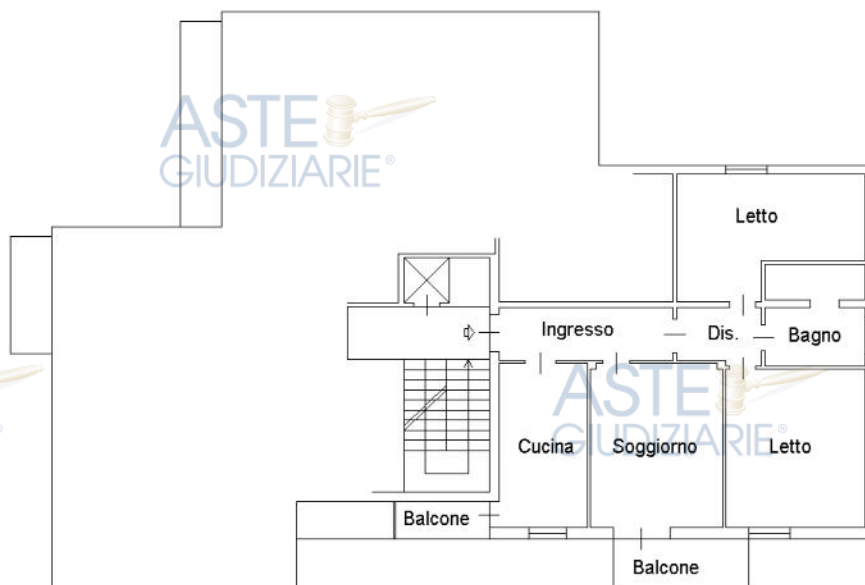
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. **Modena**

N. **1027**

Scheda n. **1**

Scala **1:200**



PIANO QUINTO

H = 3,00 m.



BOCCALINO
12.000.000



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

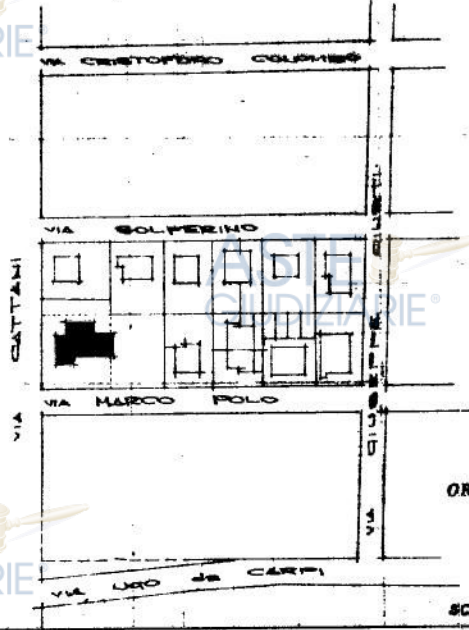
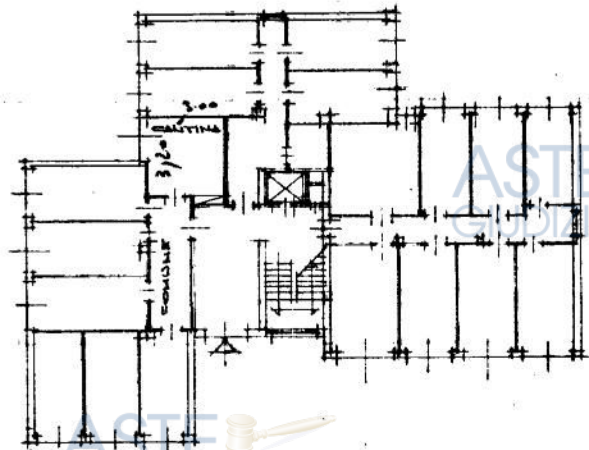
(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 647)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARPI Via MARCO POLO

- Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MODENA

16314/11

PIANO TERRA
H=2,60



PLANIMETRIA RAPP. 1:2000
FOGLIO 116
MAPP. 16820 - 16874 - 4814
PARTITA nr 10229

ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:200

2048

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **31 DIC. 1968**
PROT. N° **5526**

SCHEDE
N° **0650055**

Compilata dall'ing. **GIULIANO DALL'AGLIO**
(Titolo, nome e cognome del compilatore)
Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**
della Provincia di **BOLOGNA**
DATA
Firma: *[Signature]*
ing. **DALL'AGLIO GIULIANO**
ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI ING. DELLA PROV. DI BOLOGNA N° 1728

10 metri