

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott. Umberto Ausiello

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 198/2024

Allegato A

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Geom. Paolo Beltrami, con studio in Modena, Via Anfossi n.23, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in oggetto.

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma c.p.c., è depositata la relazione ventennale da cui si evince la cronistoria dei passaggi del ventennio (iscrizioni e trascrizioni) con i relativi riferimenti.

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di pignoramento e della presente stima risultano così identificati presso l'U.T.E. di Modena:

- Catasto fabbricati Comune di Carpi - **Foglio 120 - Particella 452 - Subalterno 15**, Via Abramo Lincoln n.24, Piano 1-3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani n.5,5, Rendita €. 596,51;*

Per quanto concerne i fabbricati oggetto del pignoramento vi è sostanziale conformità catastale, corretta identificazione con elaborato planimetrico n. MO0075766 del 04 settembre 2023 e corretta identificazione della consistenza catastale dell'unità immobiliare.

PROVENIENZA DEI BENI

I beni immobili in oggetto sono pervenuti in virtù di atto di compravendita.

QUOTE DI PROPRIETA'



Tutti i beni immobili in oggetto risultano catastalmente in piena proprietà in regime di comunione dei beni degli Esecutati.

DESCRIZIONE DEI BENI E SUDDIVISIONE A LOTTI

LOTTO A

- **Catasto fabbricati Comune di Carpi - Foglio 120 - Particella 452 - Subalterno 15., Via Abramo Lincoln n.24, Piano 1-3, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani n.5,5, Rendita €. 596,51;**

Unità abitativa sita al piano terzo di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale composto da accessi plurimi, con telaio strutturale in calcestruzzo armato, tamponamenti in laterizio con prevalenza di finitura in faccia vista, solai di interpiano in laterocemento e copertura a falde. Vano scala del civico con ascensore. Fabbricato in discrete condizioni manutentive con scala di accesso al civico 24. Corpo di fabbrica amministrato da tre studi di Amministrazione differenti. Abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, piccolo ripostiglio, locale bagno, due camere da letto e due balconi.

Appartamento allo stato libero, in ottimo stato manutentivo ed oggetto di puntuali interventi di manutenzione e risanamento. Infissi esterni in pvc con doppio vetro e avvolgibili, pavimentazioni parte in ceramica e parte in parquet in legno prefinito, rivestimenti in ceramica, porte interne ad ante in legno, elementi di arredo, velette e controsoffitti in cartongesso. Impianto elettrico a norma privo delle certificazioni di legge. Impianto di riscaldamento individuale con caldaia a metano e terminali in ghisa.

Locale di deposito posto al piano primo di un corpo di fabbrica indipendente in adiacenza al fabbricato principale, con accesso plurimo dall'esterno e



vano scala di comunicazione ai piani superiori. Fabbricato in mediocre stato manutentivo. Locale intonacato e tinteggiato con infissi in legno, pavimento in battuto di cemento ed impianto elettrico non a norma di legge. Altezza interna di 2,19 ml.. Ampie aree e locali condominiali a servizio delle unità.

L'Amministratore di condominio della scala di cui al civico 24 ha confermato allo scrivente che il debito in capo agli Esecutati alla data odierna è pari ad €. 4.733,48 di cui €. 2.092,24 nell'ultimo anno e che non sono state deliberate ad oggi spese straordinarie.

CONFORMITA' DEI BENI

Le opere relative alla costruzione dell'intero fabbricato sono state eseguite in virtù di Licenza Edilizia di cui al prot.gen n. 7042/61 con autorizzazione di demolizione di fabbricato ottenuta in data 21 aprile 1961, Licenza Edilizia di cui al prot.gen n. 4651/61 presentata in data 15 marzo 1961 per la costruzione di parte del fabbricato, con autorizzazione in data 13 aprile 1961 ed autorizzazione di abitabilità ed agibilità di cui al prot.gen. 9427/63 a decorrere dal 11 maggio 1963. Licenza edilizia di cui al prot.gen. 19296/62 presentata in data 16 ottobre 1962 per la costruzione del restante corpo di fabbrica con autorizzazione in data 31 ottobre 1962 ed autorizzazione di abitabilità ed agibilità di cui al prot.gen. 26956/64 a decorrere dal 08 maggio 1964. Licenza edilizia di cui al prot.gen.13246/63 per la costruzione del fabbricato a servizi presentata in data 27 giugno 1963, autorizzazione ottenuta in data 09 luglio 1963 e conseguente autorizzazione di abitabilità ed agibilità di cui al prot.gen. 12263/64 a decorrere dal 30 giugno 1964. Successiva Concessione edilizia in sanatoria per regolarizzazione balcone lato est dell'unità abitativa di cui al prot.n.4415/85 presentata in data 31 luglio 1986



ed autorizzazione ottenuta in data 22 settembre 2001. Concessione edilizia gratuita in sanatoria per parti comuni condominiali di cui al Prot.n.5153/86 del 30 settembre 1986 ed autorizzazione ottenuta in data 18 maggio 1988 con contestuale autorizzazione in sanatoria anche per variazione dei prospetti nel fabbricato a servizi e residuali opere interne. Comunicazione di cui al Prot.n.2519/2012 del 29 dicembre 2012 per interventi di riparazione di danni conseguenti agli eventi sismici del 20-29 maggio 2012 su parti comuni del fabbricato.

La consistenza odierna risulta parzialmente conforme ai procedimenti abilitativi stante le seguenti incongruenze:

a- Difformità grafiche interne ed esterne inquadrabili all'interno dell'art.19 bis della L.Reg.21 ottobre 2004 n.23, prima aggiunto dall'art. 59 della L.Reg. 06 luglio 2009 n.6 poi modificato il comma 1 e aggiunto i commi 1 bis,1 ter e i quater dall'art.37 della L.Reg. 23 giugno 2017 n.12, infine modificati i commi 1 bis ed 1 ter dall'art. 73 della L.Reg.21 dicembre 2017 n.24 ed ulteriori modifiche al comma 1 bis e sostituito il comma 1 quater dall'art.27 della L.Reg.29 dicembre 2020 n.14 e non costituiscono irregolarità costruttive o trasformazioni tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi;

b- Modifiche interne eseguite durante le recenti attività manutentive in riferimento a partizioni, velette e controsoffitti in cartongesso ed alla realizzazione di differente quota della pavimentazione nel locale soggiorno, opere sanabili con le procedure di cui all'art.16 della Legge Regionale 21 ottobre 2004 n.23, procedure per cui si può convenientemente stimare un costo pari ad €. 3.500,00 per diritti di segreteria



comunali ed onorari professionali inerenti alla presentazione di detta pratica edilizia.

STIMA DEI BENI

Consistenza immobiliare desunta da digitalizzazione delle planimetrie catastali:

- Abitazioni piano terzo: mq. 105,52 x coeff.corr. 1.00 = 105,52 mq.*
- Balconi piano terzo: mq. 7,38 x coeff.corr. 0,25 = 1,85 mq.*
- Cantina piano primo fabbricato a servizi: mq.5,51 x coeff.corr. 0,40 = 2,20 mq.*

Totale superficie commerciale destinazione abitativa ed accessori: mq.109,57.

In considerazione delle caratteristiche dell'immobile, della zona di insediamento, delle condizioni di manutenzione e della vetustà, delle ampie aree comuni e dei costi per la regolarizzazione urbanistica, il valore dei beni di cui al Lotto A, stimato a corpo e non a misura, per la piena proprietà dell'intero si quantifica in complessivi €. 163.000,00 (centosessantatremila,00).

Al netto dell'abbattimento forfettario in ragione della procedura esecutiva pari al 10% diconsi €. 146.700,00 (centoquarantaseimilasettecento/00).

Modena, li 08 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico

Geom.Paolo Beltrami

