

Modena, 31.10.2025

Alla Cancelleria
delle Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Modena

Oggetto: Relazione primo accesso

Custodia immobiliare R.G.E. n. 185/24 [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Procedente: [REDACTED]

Lotto 1: piena proprietà di fabbricato e terreno in Carpi (MO), via Dei Cavi n. 5

Lotto 2: piena proprietà negozio in Carpi (MO), via C. Marx n. 67

A seguito del provvedimento con cui il Giudice delle Esecuzioni nominava questo Istituto Custode Giudiziario dei beni oggetto dalla procedura esecutiva in epigrafe, si provvedeva ad inviare comunicazione a mezzo raccomandata A/R [REDACTED] esecutati.

In data 31 luglio 2025, io sottoscritto [REDACTED] incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, mi sono recato presso i cespiti pignorati, unitamente all'esperto estimatore [REDACTED].

Sul posto era presente [REDACTED], alla quale ho reso noti la mia qualità ed il motivo dell'accesso.

Ho provveduto dunque ad una ricognizione dei cespiti come di seguito descritti.

Lotto 1

Fabbricato con destinazione commerciale ed abitativa, catastalmente composto da laboratorio e servizi ai piani terra e primo, ufficio, autorimessa e capannone al piano terra (Foglio 66, mapp. 49, sub 1, D/8), appartamento ai piani terra, primo e secondo/sottotetto con area cortiliva (Foglio 66, mapp. 49, sub 2, A/3), oltre a terreno circostante (Foglio 66, mapp. 51).

L'immobile, inagibile a seguito dei danni causati dagli eventi sismici del 2012, risulta parzialmente crollato/demolito.

Nella zona perimetrale dell'abitazione è presente un ponteggio, il capannone è stato demolito.

Come comunicato [REDACTED] confermato dall'esperto estimatore è stata presentata una pratica Mude per la ricostruzione.

Gli esecutati e rispettivo nucleo familiare, abitano in container all'interno dell'area pignorata.

Lotto 2

Porzione di fabbricato condominiale, costituita da un negozio al piano terra (Foglio 142, mapp. 37, sub 3, C/1), rinvenuta in buone condizioni generali.

Il cespite è utilizzato dalla [REDACTED] nell'esercizio dell'attività di vendita di prodotti enogastronomici, senza titolo.

Si provvederà pertanto a richiedere all'occupante di liberare l'immobile intimandogli di corrispondere alla procedura l'indennità occupazionale che verrà determinata dall'esperto estimatore.

Stato pratica Mude

In ottemperanza alle prescrizioni contenute nella Direttiva n. 813/in data 12.8.2025, questo Ufficio, con mail del 16.10.2025, ha domandato al Commissario della Ricostruzione utilizzando la mail dedicata [REDACTED] e al Comune di Carpi di voler fornire tutti gli elementi informativi concernenti lo stato dei contributi, le lavorazioni eseguite, gli obblighi se esistenti e gli adempimenti connessi alla pratica MUDE e ogni altra indicazione e/o prescrizione utile da inserire in perizia e nell'avviso di vendita, garantendo così la piena conoscenza e la corretta

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L. unipersonale

V.le Virgilio, 42/F – 41123 MODENA – Tel. 059/847301

Reg. Impr., Cod. Fisc. e P.IVA 02217860366 – R.E.A di MO 274343 – Cap. Soc. € 10.920,00 int. Vers.

gestione delle procedure esecutive pendenti in relazione ad immobili che abbiano beneficiato di contributi pubblici per la ricostruzione in ottemperanza all'ordinanza n. 6 del 6.6.2025.

Il Comune di Carpi ha risposto con la comunicazione a mezzo p.e.c. in data 28.10.2025, che si deposita, confermando le informazioni acquisite ed illustrate dall'esperto stimatore nel proprio elaborato, precisando, in aggiunta, che: *"Il 18/07/2025 prot. gen. 50081 il tecnico il tecnico incaricato deposita su piattaforma MUDE "Comunicazione nominativo nuova Impresa designata per l'esecuzione dei lavori" indicando come nuova impresa designata al posto della precedente [REDACTED] [REDACTED] L'impresa uscente comunica che le lavorazioni da lei effettuate nel cantiere sono contabilizzate nel SAL 1 e null'altro ha più da pretendere dalla proprietà"*.

Si precisa, inoltre, che il direttore dei Lavori, interpellato da questo Ufficio, ha riferito che attualmente il cantiere è sospeso non avendo l'impresa neo designata prodotto la documentazione relativa agli obblighi di sicurezza.

Quanto agli impegni assunti all'atto della presentazione della domanda di contributo, e nei, quali dovrà subentrare l'eventuale aggiudicatario, ove il subentro sia possibile, si produce la dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal sig. [REDACTED] in data 20.12.2016, da cui risulta quanto segue.

Per l'immobile ad uso abitativo, il solo per il quale è stato concesso il contributo: obbligo del mantenimento della destinazione d'uso al momento del sisma per due anni dall'ultimazione dei lavori.

I vincoli temporali e soggettivi relativi alla vendita prima della conclusione dei lavori, pure richiamati nella dichiarazione, non operano invece nei confronti di coloro che ne acquisiscano la proprietà a seguito di vendita all'asta conseguente a procedura esecutiva individuale e/o procedura concorsuale con atti di pignoramento trascritti anche dopo il sisma, come disposto dell'ordinanza n. 6 del 6.6.2025 (art. 2, comma, 1).

Si evidenzia, infine, che l'Agenzia Regionale Ricostruzioni - Commissario Delegato Sisma Emilia 2012, dopo aver chiesto a questo Ufficio *"se i lavori nel cantiere in oggetto stiano proseguendo ad opera dell'impresa esecutrice degli stessi, ed in caso affermativo, se siano stati autorizzati nonché le generalità dell'impresa attualmente operante"* con mail del 27.10.2025 - chiarimenti che sono stati resi con comunicazione in data 28.10.2025 - si è riservata di fornire le informazioni richieste, che, ad oggi, non sono pervenute.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Con ossequi.

Si depositano:

- 1) mail IV-Giuridicosisma e Comune di Carpi in data 16.10.2025
- 2) risposta Comune di Carpi in data 28.10.2025
- 3) mail "Giuridicosisma" in data 27.10.2025
- 4) mail IVG-Giuridicosisma" in data 28.10.2025
- 5) dichiarazione sostitutiva

Istituto Vendite Giudiziarie

[REDACTED]