

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 91/2022

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Umberto Ausiello

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

Il sottoscritto, Ing Pasquale Del Neso, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2283/A, con studio in Sassuolo in Via Adda n.ro 73/B, nominato "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott Umberto Ausiello,

## PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **14 febbraio 2023** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **91/2022 R.G.** al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

## ESPONE QUANTO SEGUE

### DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. \*\*\*\*\* con studio professionale in via \*\*\*\*\* a Pesaro a mezzo servizio postale con raccomandata A/R il 31/03/2022.

La proprietà pignorata, consiste in diversi immobili in Carpi, viale Guido Fassi, civ. 29 - 31 e 33.



Ai fini della redazione della presente perizia i beni pignorati vengono considerati in **11 lotti immobiliari** per una maggiore opportunità di vendita, di seguito descritti:

**LOTTO1: locale commerciale (foglio 117, mappale 138, sub 21)**

**LOTTO 2: locale commerciale (foglio 117, mappale 138, sub 22)**

**LOTTO3: laboratorio con magazzino e wc esterno (foglio 117, mappale 9 e 10 e mappale 139 sub 9)**

**LOTTO 4: abitazione (foglio 117, mappale 138, sub 11)**

**LOTTO 5: abitazione (foglio 117, mappale 138, sub 12)**

**LOTTO 6: abitazione con sottotetto (foglio 117, mappale 138, sub 13 e 14)**

**LOTTO 7: abitazione con ripostiglio (foglio 117, mappale 139, sub 3 e 4)**

**LOTTO 8: abitazione (foglio 117, mappale 139, sub 5)**

**LOTTO 9: abitazione (foglio 117, mappale 139, sub 6)**

**LOTTO 10: abitazione (foglio 117, mappale 139, sub 7)**

**LOTTO 11: magazzino con wc esterno (foglio 117, mappale 139, sub 11)**

#### UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come suddetto le proprietà, sono ubicate a Carpi, in viale Guido Fassi, civici 29, 31 e 33.

#### CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

**Il mappale 138** confina a nord con il mappale 139 (oggetto del presente pignoramento e il mappale 137 (varie proprietà), a ovest col Viale Guido Fassi, a sud coi mappali 524 e 144 (varie proprietà) e ad est col mappale 141.

**Il mappale 139** invece confina a nord col mappale 134 e 135 (varie proprietà) ad ovest col mappale 137 già menzionato, a sud col mappale 138 oggetto del



pignoramento e ad est anch'esso col mappale 141, su menzionato.

## PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che la proprietà pignorata appartiene, per intero a :

- \*\*\*\*\* nata a Cagli (PU) il 13/02/1953 (CF \*\*\*\*\*)

Essendo i beni pignorati, pervenuti per successione ereditaria, non rientrano nel regime di comunione legale.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (B819), come segue;

**LOTTO1:** foglio 117, mappale 138, sub **21**, cat C/1, sup.121 mq, R.c. € 1.840,19

**LOTTO 2:** foglio 117, mappale 138, sub **22**, cat C/1, sup.166 mq, R.c. € 2.088,86

**LOTTO3:** foglio 117, mappale 138 sub **10**, cat C/2, mq 22 e mappale 138 sub **9** e 139 sub **9** (graffate tra loro) cat C/3, mq 130 R.c. € 590,83

**LOTTO 4:** foglio 117, mappale 138, sub **11**, cat. A/2, 4,5 vani, mq 122, R.c. € 488,05

**LOTTO 5:** foglio 117, mappale 138, sub **12**, cat. A/2, 4,5 vani, mq 85, R.c. € 488,05

**LOTTO 6:** foglio 117, mappale 138, sub **13** cat A/2, 3 vani e **14**, cat C/2, mq 192

**LOTTO 7:** foglio 117, mappale 139, sub **3**, cat A/4, 2 vani, mq 27, R.c. €87,80

Foglio 117, mappale 139, sub **4**, cat A/4, 5 vani, mq 61, R.c. 219,49

**LOTTO 8** foglio 117, mappale 139, sub **5**, cat A/4, 4 vani, mq 87, R.c. € 175,60



**LOTTO 9:** foglio 117, mappale 139, sub **6**, cat A/2, 2,5 vani, mq 54, R.c. € 271,14

**LOTTO 10:** foglio 117, mappale 139, sub **7**, cat A/2, 4 vani, mq 69, R.c. € 433,82

**LOTTO 11:** foglio 117, mappale 139, sub **11**, cat C/2, 73 mq, R.c. 270,93

## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

Per tutti i lotti c'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da visure allegate estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

### Le planimetrie difformi risultano essere:

**LOTTO 2:** lievi difformità interne, per cui andrà redatta una pratica da un tecnico abilitato con la spesa di circa €300,00.

**LOTTO 4:** lievi difformità interne, per la realizzazione di un tramezzo, per cui andrà redatta una pratica da un tecnico abilitato con la spesa di circa €300,00.

**LOTTO 7:** la planimetria del 1965 non definisce regolarmente i sub 3 e 4, contrariamente all'elaborato planimetrico, mentre le visure riportano una metratura non corrispondente alla realtà, riportata da rilievo del sottoscritto nell'apposito paragrafo, per cui andrà revisionato il tutto con una spesa di circa € 1.000,00.

### **LOTTO 9:**

lieve difformità interna ; risulta il soppalco anche in zona giorno, in realtà non esistente, per cui andrà redatta una pratica da un tecnico abilitato con la spesa di circa €300,00.



## REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi, è risultato che sono presenti i seguenti titoli edilizi, riguardanti i soli lotti 1, 2, 4, 8, 9 e 10 oltre a pratiche inerenti la concessione di contributi post-sisma 2012 dove sono legittimati i lotti 4,5,6 :

- Permesso di costruire n 1912/2003 per parziale ristrutturazione di edificio con cambio d'uso da magazzini e tipografia a n° 4 unità residenziali del 03/02/2004 prot gen 42346/2003. Non sono state fornite le planimetrie per questa pratica per cui si è dedotto che le unità residenziali sono quelle relative ai lotti 9 e 10
- DIA N 574/2004 per realizzazione di servizi igienici al piano terra. Pratica annullata
- SCIA in Sanatoria n° 374/2013 per opere eseguite senza titolo abilitativo del 04/05/2013 prot gen n 25007 all'alloggio identificato al foglio 117, mapp 138, sub 11.
- SCIA per cambio d'uso con opere da negozio a laboratorio n° 479/2013
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n° 1332/2004 e fine lavori del 25/07/2014 n 36479
- CIL n 277/2015 del 26/02/2015 per modifiche interne al negozio macelleria
- PdC del 07/11/2016 prot gen n 59406 per cambio d'uso con opere del negozio al piano terra sub 22.
- Pdc in sanatoria n 935/2017 per accertamento di conformità relativo al negozio al piano terra, sub 22 (oggi negozio di parrucchiere)



- CILA n° 163/2019 per cambio d'uso senza opere di negozio al piano terra sub 21 (oggi negozio di macelleria)
- Fine lavori di CILA presentata con pg 63829 del 11/11/2019 per cambio di destinazione d'uso da negozio a laboratorio artigianale di servizio. (oggi negozio di parrucchiere)

- Ordinanza di sgombero per eventi sismici del 20 maggio 2012 n° 20670 del 15/06/2012

- Riparazione per danni da sisma maggio 2013 riguardante i sub 7,8,9,10,11,12,13,14,15,17,18,19.

L'edificio, in quanto storico, risulta vincolato con tipologia "ristrutturazione con vincolo parziale".

Non sono presenti pratiche edilizie inerenti il lotto 7 per cui per essi la planimetria catastale costituisce lo stato legittimato.

Non si evidenziano difformità per tutti i lotti.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Come da atto notarile del 07/07/2022 del notaio Trotta Antonio.

## DISPONIBILITÀ DEI BENI

### **LOTTO 1:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 09/08/2023, insieme al custode giudiziario, il negozio risultava occupato ed utilizzato come negozio di alimentari/macelleria. Il contratto di affitto fornito dall'ufficio del custode giudiziario è stato registrato il 19/03/2019 con decorrenza dal 01/03/2019 fino al 28/02/2025.



**LOTTO 2:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 09/08/2023, insieme al custode giudiziario, il negozio risultava in affitto con contratto della durata di 6 anni a partire dal 15/11/2019 al 14/11/2025, senza ricevuta.

Il contratto di affitto fornito dall'ufficio del custode giudiziario, indica il locale con un numero di sub che è stato soppresso, inoltre non è provvisto di ricevuta di registrazione.

**LOTTO 3:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 09/08/2023, insieme al custode giudiziario, il magazzino risultava vuoto e in disuso. Non è stato fornito contratto di locazione.

**LOTTO 4:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 15/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato da \*\*\*\*\* con contratto di affitto regolarmente registrato il 19/04/2017 con durata della locazione fissata in 3 anni, con decorrenza dal 15/04/2017 e scadenza al 14/04/2020 con proroga di ulteriori 2 anni. Pertanto risulta scaduto.

**LOTTO 5:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 15/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dalla \*\*\*\*\* con contratto di affitto regolarmente registrato il 27/04/2018 con durata 3 anni dal 15/04/2018 al 14/04/2021 con proroga di ulteriori 2 anni.

Pertanto risulta scaduto.

**LOTTO 6:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 15/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dalla sig.ra \*\*\*\*\* con contratto nel quale si descrive una durata di 3 anni dal 01/07/2011 al 30/06/2014 con tacito rinnovo alla scadenza di ulteriori 2 anni. Lo stesso risulta registrato nel 2016 per proroga di contratto fino al 2019, pertanto risulta scaduto.

**LOTTO 7:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 15/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dai sig.ri \*\*\*\*\* , dei quali solo i primi due compaiono nel contratto di affitto.

Tale contratto prevede una durata dal 01/02/2021 al 31/01/2025, ma non è stata fornita la ricevuta di registrazione.

**LOTTO 8:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 15/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dalla signora \*\*\*\*\* con contratto registrato il 28/10/2014 con decorrenza dal 01/10/2014 al 30/09/2017 con proroga di ulteriori 2 anni, per cui risulta scaduto.

**LOTTO 9:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 15/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dal sig \*\*\*\*\* , dichiarandosi figlio dell'intestatario del contratto \*\*\*\*\* . Il contratto consegnato non risulta firmato dalle parti, nè registrato.

**LOTTO 10:**



In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 13/12/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava disabitato ma le chiavi erano in possesso del sig. \*\*\*\*\*, il quale dichiarava che gli affittuari sono in Pakistan ma sarebbero tornati.

È presente un contratto di affitto regolarmente registrato con decorrenza dal 05/09/2017 al 14/09/2024 con proroga fino al 14/09/2024.

**LOTTO 11:**

In occasione del sopralluogo espletato dal sottoscritto CTU in data 15/09/2023, insieme al custode giudiziario, il magazzino risultava vuoto.

Non è stato fornito contratto di locazione.

**PROVENIENZA DEI BENI**

Gli immobili sono pervenuti all' attuale proprietaria:

- per la quota di 1/4 il 28/06/1999, atto di successione trascritto il 04/07/2001 ai n 17834/11787. Risulta accettazione tacita di eredità.

- per la quota di 1/2, atto di successione trascritto l'11/03/1985 ai n 3518/2633. Risulta accettazione tacita di eredità.

- per la quota di 1/4, atto di successione trascritto il 15/11/1979 ai n 17746/12575. Risulta accettazione tacita di eredità.

**SPESE CONDOMINIALI**

Non costituisce condominio

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1:**

La proprietà, situata su via Guido Fassi 29, nel centro di Carpi, consiste in un



locale commerciale, ad oggi uso macelleria, composto da due ambienti con due vetrine in alluminio e vetro su strada, un retro, due servizi igienici e un ripostiglio oltre ai disimpegni.

I locali si presentano in discrete condizioni, con pareti intonacate e tinteggiate e Pavimentazione in ceramica. Sono presenti le principali utenze, ma manca il riscaldamento. L'impianto elettrico è unico per entrambi gli ambienti.

### **LOTTO 2:**

La proprietà, situata su via Guido Fassi 33, nel centro di Carpi, consiste in un locale commerciale, ad oggi uso parrucchiere, composto da un locale principale e da due locali sul retro con vetrina oltre ai servizi e ripostiglio. I locali si presentano in buone condizioni; l'ambiente principale è controsoffittato, nel quale è presente un impianto di aerazione sia per raffrescamento che per riscaldamento.

Le vetrine sono in alluminio e vetro.

### **LOTTO 3:**

Il lotto 3 si compone di un capannone con soffitto a due falde composto da una capriata in legno centrale e travi e travetti poggianti sui muri perimetrali. Oltre al locale principale sono presenti all'interno due locali; un ripostiglio e un locale caldaia.

La proprietà al momento è in stato di abbandono, e in condizioni scarse: il pavimento è in battuto di cemento e le pareti in mattoni intonacate hanno bisogno di ristrutturazione. È presente un vecchio impianto elettrico ormai in disuso e non a norma. Lo stesso lotto comprende anche un wc esterno e un magazzino indipendente adiacente al capannone che però non è stato possibile ispezionare.



**LOTTO 4:**

Appartamento al piano primo con un area loggiata di pertinenza. All'appartamento si accede dall'atrio comune, ed è composto da 3 camere da letto , una cucina e bagno con antibagno, oltre alla loggia suddetta. In realtà due camere sono state ricavate suddividendo la zona soggiorno pranzo senza titolo abilitativo. L'appartamento si presenta in modeste condizioni, con pavimenti realizzati in marmettoni di graniglia e pareti intonacate ma che necessitano di tinteggiatura. Gli infissi sono in legno con un solo vetro.

L'appartamento viene utilizzato da una cooperativa sociale, esistono le principali utenze ma il riscaldamento è al momento in disuso. È presente una vecchia caldaia sulla loggia.

**LOTTO 5:**

appartamento al piano primo con balcone al quale si accede dall'atrio comune, composto da una cucina soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, oltre al balcone suddetto.

Si presenta in condizioni mediocri, con infissi in legno con un solo vetro, pareti da tinteggiare e pavimenti in ceramica.

Sono presenti le principali utenze, e il riscaldamento è assicurato da una caldaia autonoma posizionata in cucina.

**LOTTO 6:**

il lotto 6 è un bilocale composto da un ambiente cucina soggiorno con ventilatore a soffitto, una camera da letto e un bagno, oltre alla loggia di pertinenza esclusiva.

Si presenta in buone condizioni, con infissi in legno con un solo vetro, pareti tinteggiate e pavimenti in ceramica.



Sono presenti le principali utenze, e il riscaldamento è assicurato da una caldaia autonoma posizionata in cucina. Il lotto comprende anche il deposito sottotetto al quale si accede da una botola posizionata nell'atrio comune.

**LOTTO 7:**

il lotto 7 è un grande appartamento con ripostiglio composto da una cucina, 5 camere e un bagno, oltre al grande ripostiglio. In condizioni mediocri, è dotato di infissi in alluminio con doppio vetro, pareti intonacate, pavimentazioni di vario tipo, e infissi interni in legno tamburato.

Sono presenti le principali utenze e una caldaia a gas situata nel ripostiglio.

**LOTTO 8:**

Appartamento al piano primo, composto da: soggiorno, cucina, camera, bagno e ripostiglio oltre ad una soffitta posta nel sottotetto.

La pavimentazione è in legno, i muri intonacati e tinteggiati gli infissi esterni in legno con un solo vetro.

È presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria in bagno, mentre per il riscaldamento sono presenti tre ventilconvettori a gas. Mancano alcune porte interne, ma nel complesso le condizioni sono mediocri.

**LOTTO 9:**

il lotto si compone di un appartamento a piano terra al quale si accede dalla corte comune, composto da un locale unico cucina/pranzo, con ventilatore a soffitto, una camera e un bagno. È presente poi un soppalco al quale si può accedere solo da una scala a pioli ad uso ripostiglio.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuri interni, ma la porta di ingresso è in metallo e vetro. Sono presenti le principali utenze, la caldaia autonoma e l'impianto di riscaldamento.



Il soffitto è in voltine, intonacato e tinteggiato, il pavimento in ceramica se le pareti intonacate e tinteggiate. Le condizioni generali si considerano mediocri.

**LOTTO 10:**

il lotto si compone di un appartamento a piano terra al quale si accede dalla corte comune, composto da un locale unico cucina/pranzo, due camere delle quali una con zona guardaroba, un bagno e il disimpegno. È presente poi un soppalco al quale si può accedere solo da una scala a pioli ad uso ripostiglio.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro e scuri interni, ma la porta di ingresso è in metallo e vetro. Sono presenti le principali utenze, la caldaia autonoma e l'impianto di riscaldamento.

Il soffitto è in voltine, intonacato e tinteggiato, il pavimento in ceramica se le pareti intonacate e tinteggiate. Le condizioni generali si considerano mediocri.

**LOTTO 11:**

il lotto 11 consta di un magazzino con ingresso separato. I due ambienti hanno entrambi accesso dalla corte comune, e sono collegati all'interno da una porta in legno.

L'ingresso è dotato di un infisso in ferro e vetro ed è un unico ambiente senza impianti. Il magazzino invece è dotato di una serranda avvolgibile in metallo, e tre finestre interne in metallo e vetro. È presente un vecchio impianto elettrico in disuso. Attualmente utilizzato come deposito, necessita di ristrutturazione.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.



muri perimetrali esterni, per intero;

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Carpi a, la superficie commerciale rilevata è:

#### LOTTO 1

**negozio: 136,00 mq** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Totale superficie commerciale: mq 136,00**

#### LOTTO 2

**negozio: 166,00 mq** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Totale superficie commerciale: mq 166,00**

#### LOTTO 3

**Capannone con rip e loc tec: mq 141**

**wc esterno: mq 0,70** (*superficie misurata di mq 2,70 e considerata al 25% quale pertinenza non direttamente collegata all'abitazione*)

**magazzino: mq 27,00**

**Totale superficie commerciale: mq 168,70 ≅ mq 169,00**



#### LOTTO 4

**Appartamento:** mq 119,00 (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**loggia:** mq 4,8 (*superficie misurata di mq 16 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

**Totale superficie commerciale:** mq 123,80  $\cong$  mq 124,00

#### LOTTO 5

**Appartamento:** mq 83,00 (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Balcone:** mq 1,20 (*superficie misurata di mq 4 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

**Totale superficie commerciale:** mq 84,20  $\cong$  mq 84,00

#### LOTTO 6

**Appartamento:** mq 54,70 (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Loggia:** mq 11,10 (*superficie misurata di mq 37,10 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

**Soffitta:** mq 49,00 (*superficie misurata di mq 196 e considerata al 25% quale pertinenza non collegata all'abitazione*)

**Totale superficie commerciale:** mq 114,80  $\cong$  mq 115,00

#### LOTTO 7

Misure rilevate dal sottoscritto, difformi da visura catastale

**Appartamento:** mq 123,00 (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Ripostiglio:** mq 5,85 (*superficie misurata di mq 19,50 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)



**Totale superficie commerciale: mq 128,85  $\cong$  mq 129,00**

**LOTTO 8:**

**Appartamento: mq 87,00** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Totale superficie commerciale: mq 87,00**

**LOTTO 9:**

**Appartamento: mq 54,00** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Soppalco:** (*superficie non computata per altezza inferiore a mt 1,50*)

**Totale superficie commerciale: mq 54,00**

**LOTTO 10:**

**Appartamento: mq 69,00** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**Soppalco:** (*superficie non computata per altezza inferiore a mt 1,50*)

**Totale superficie commerciale: mq 69,00**

**LOTTO 11:**

**magazzino: mq 69,40** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**wc: mq 0,60** (*superficie misurata di mq 2,50 e considerata al 25% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

**Totale superficie commerciale: mq 70,00**

## STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un*



*determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "prezzo noto", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

## INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il semestre 2022 – Carpi – Semicentrale/capoluogo – Ospedale, Cimitero

### **Abitazioni di tipo economico**

Oscillazione del valore medio: da 840,00 euro/mq a 1.250,00 euro/mq.

### **Negozi**

Oscillazione del valore medio: da 750,00 euro/mq a 1.500,00 euro/mq.

### **Magazzini**

Oscillazione del valore medio: da 500,00 euro/mq a 1.000,00 euro/mq.

## VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona



interessata, e **per le abitazioni** con caratteristiche simili, (in quanto a metratura, piano, ecc) equivalgono a € 1.400,00/mq quindi più alte del prezzo massimo ufficiale perché riferite ad appartamenti in stato normale; si adatterà pertanto il prezzo al mq tenendo conto dello stato dei beni lotto per lotto.

### **LOTTO 1**

Il negozio si presenta in buone condizioni per cui si adotta un valore compreso nell'intervallo dei prezzi ufficiali dell'OMI che coincide con il valore di mercato di beni simili, ottenendo:

$$€1.000,00 \times 136 \text{ mq} = € 136.000,00$$

#### **DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA**

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 136.000,00 - 2 \% = € 133.280,00 \approx 133.000,00}}$$

(eurocentotrentatremila/00)

### **LOTTO 2**

Il negozio si presenta in buone condizioni per cui si adotta un valore compreso nell'intervallo dei prezzi ufficiali dell'OMI che coincide con il valore di mercato di beni simili, ottenendo:

$$€1.000,00 \times 166 \text{ mq} = € 166.000,00$$

#### **DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA**

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 166.000,00 - 2 \% = € 159.960,00 \approx 160.000,00}}$$



(eurocentosessantamila/00)

### **LOTTO 3**

Il laboratorio in esame si presenta in condizioni scarse, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si considera un valore di mercato di:

€ 600,00 x 169,00 mq = € 101.400,00

Detratte le spese per l'aggiornamento catastale, descritto nell'apposito paragrafo si ha € 101.100,00

#### **DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA**

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

**€ 101.400,00 – 2 % = € 99.078,00 ≈ 99.000,00 (euronovantanovemila/00)**

### **LOTTO 4**

l' appartamento in esame si presenta con finiture datate e in condizioni mediocri, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si considera un valore di mercato di:

€ 1.000,00 x 124,00 mq = € 124.000,00

Detratte le spese per l'aggiornamento catastale, descritto nell'apposito paragrafo si ha € 123.700,00

#### **DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA**

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

**€ 123.700,00 – 2 % = € 119.204,00 ≈ 119.000,00**



**(eurocentodiciannovemila/00)**

**LOTTO 5**

l' appartamento in esame si presenta con finiture datate e in condizioni mediocri, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si considera un valore di mercato di:

$$€ 1.000,00 \times 84,00 \text{ mq} = € 84.000,00$$

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 84.000,00 - 2 \% = 77.824 € ,00 \approx 77.800,00}}$$

**(eurosettantasettemilaottocento/00)**

**LOTTO 6**

l' appartamento in esame si presenta con finiture datate e in condizioni mediocri, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si considera un valore di mercato di:

$$€ 1.000,00 \times 115,00 \text{ mq} = € 115.000,00$$

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 115.000,00 - 2 \% = € 112.700,00 \text{ (eurocentododicimilasettecento/00)}}}$$

**LOTTO 7**

l' appartamento in esame si presenta con finiture datate e in condizioni precarie, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si



considera un valore di mercato di:

$$€ 900,00 \times 129,00 \text{ mq} = € 116.100,00$$

Detratte le spese per l'aggiornamento catastale si avrà € 115.100,00.

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 115.100,00 - 2 \% = € 112.798,00 \approx 112.800,00}}$$

(eurocentododicimilaottocento/00)

#### **LOTTO 8**

l' appartamento in esame si presenta con finiture datate e in condizioni mediocri, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si considera un valore di mercato di:

$$€ 1.000,00 \times 87,00 \text{ mq} = € 87.000,00$$

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 87.000,00 - 2 \% = € 85.260,00 \approx 85.000,00 \text{ (euottantacinquemila/00)}}}$$

#### **LOTTO 9**

l' appartamento in esame si presenta con finiture datate e in condizioni mediocri, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si considera un valore di mercato di:

$$€ 1.000,00 \times 54,00 \text{ mq} = € 54.000,00$$

Detratte le spese per l'aggiornamento catastale si ha: € 53.700,00

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.



**€ 53.700,00 – 2 % = € 52.626,00 ≈ € 52.600,00**

**(eurocinquantaduemilaseicentocento/00)**

#### **LOTTO 10**

l' appartamento in esame si presenta con finiture datate e in condizioni mediocri, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, per cui si considera un valore di mercato di:

€ 1.000,00 x 69,00 mq = € 69.000,00

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

**€ 69.000,00 – 2 % = € 67.620,00 ≈ 67.600,00**

**(eurosessantasettemilaseicentocento/00)**

#### **LOTTO 11**

Il magazzino si presenta

€ 500,00 x 70,00 mq = € 35.000,00

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

**€ 35.000,00 – 2 % = € 34.300,00**

**(eurotrentaquattromilatrecento/00)**

Riepilogo:

**LOTTO 1 - € 133.000,00**

**LOTTO 2 - € 160.000,00**



**LOTTO 3 - € 99.000,00**

**LOTTO 4 - € 119.000,00**

**LOTTO 5 - € 77.800,00**

**LOTTO 6 - € 112.700,00**

**LOTTO 7 - € 112.800,00**

**LOTTO 8 - € 85.000,00**

**LOTTO 9 - € 52.600,00**

**LOTTO 10 - € 67.600,00**

**LOTTO 11 - € 34.300,00**

\* \* \*

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami,  
restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 18 dicembre 2023

IL C.T.U.

**Ing Pasquale Del Neso**

Via Adda n.ro 73/B

**41049 - SASSUOLO (MO)**

