

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 146 / 2021 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott. Ausiello Umberto

* * * * *

Promosso da

PROCEDENTE: -----

Contro

ESECUTATO: -----

Perizia Tecnico Estimativa



Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Lucchi, con Procedimento n. 146/2021 E.I. nominava perito stimatore lo scrivente Geom. Torreggiani Stefano, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2325, con studio in Vignola (MO), Via Posterla n. 6, conferendogli l'incarico di rispondere agli adempimenti richiesti.

Lo scrivente, a seguito del giuramento e della sottoscrizione del Verbale di accettazione in data 14 giugno 2022, ha preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti.

A seguito di questa prima visione, ha effettuato in data 8 settembre 2022 in loco, mediante accesso forzoso, i dovuti accertamenti e le relative verifiche, ha preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di CARPI, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), l'amministratore del Condomino.

Si precisa che, in data 1 settembre 2022, è stato sostituito con il Dott. Umberto Ausiello il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giulia Lucchi

L'esperto ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c e precisa quanto segue:

1. Presentazione certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.) Dott.ssa -----;
2. I dati catastali sono stati indicati nella certificazione;
3. E' stato depositato il certificato di stato civile.



PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- ✓ CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI E LOTTI
- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ✓ CONFINI
- ✓ PROPRIETÀ
- ✓ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- ✓ STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE
- ✓ VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI
- ✓ INDAGINE AMMINISTRATIVA CONDOMINIALE
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ✓ DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE
- ✓ STIMA DEI BENI

CONSISTENZA - UBICAZIONE IMMOBILI -LOTTI

I beni sono ubicati nel Comune di Carpi in Via Pezzana n. 73 e sono costituiti da un appartamento ed un'autorimessa al piano terra in un fabbricato bifamiliare indipendente. L'abitazione è costituita da un ingresso, una cucina, un soggiorno, una camera da letto, un ripostiglio ed un bagno, in aderenza al fabbricato principale è posto il garage.

Per la presente procedura esecutiva il lotto è unico:

1° LOTTO Comune di Carpi - Foglio 90 - Mappale 125 - Subalterno 1 e 3;



IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati dalle relative visure catastali del Comune di Carpi:

✓ Foglio 90 - Map. 125 - Sub. 1

Piano T Categoria C/6 Classe 4 Cons. 18 mq. Rendita 69,72 €

✓ Foglio 90 - Map. 125 - Sub. 3

Piano T Categoria A/3 Classe 2 Cons. 5,5 vani Rendita 383,47 €

DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure storiche ventennali ipotecarie prodotte in atti emerge che, per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

1. ISCRIZIONE N. 28486/7231 del 24.07.2007, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti Notaio -----
----- con sede in Carpi in data 11.07.2007 rep. 33222/8968 a favore di -----
-----, contro ----- e -----;
Surrogazione ai sensi dell'art. 8 comma 2 del DL 40/07 in favore della -----
----- con sede in Verona, atto notaio ----- in data
28.01.2011 rep. n. 39810/13809 annotato a margine dell'ipoteca il 08.02.2011 ai nn.
3855/675.
2. TRASCRIZIONE N. 14145/10256 del 11.05.2021, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario di Modena in data 05.04.2021 rep. n. 1004 a favore di ----- con sede a Milano, contro ----- e -----;



CORRISPONDENZA TRA L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni posti nel Comune di Carpi ed indicati al Foglio 90, mappale 125, subalterni 1 e 3, corrispondono a quanto pignorato.

CONFINI

Il bene censito al foglio 25 mappale 107, subalterno 1 confina con subalterno 3 e su tre lati con sub 6 area cortiliva comune ai mappali 1 e 3.

Il bene censito al foglio 25 mappale 107, subalterno 3 confina con subalterno 1 e su tre lati con sub 5 area cortiliva comune ai mappali 1,2,3,4.

PROPRIETÀ

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, già identificati in precedenza, risultano intestati come segue:

Foglio 90 - Mappale 125 - Subalterno 1 e 3 del Comune di Carpi

- ✓ -----, nato a ----- (-----) il -----, residente a -----
----- (-----) in Via ----- n. -----, avente C.F. ----- - (Proprietario 1/2);
- ✓ -----, nata a ----- (-----) il -----, residente a -----
----- (-) in Via ----- n. -----, avente C.F. ----- - (Proprietario 1/2);

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

E' presente un elaborato planimetrico catastale su cui sono indicate le parti comuni:

- ✓ Subalterno 5 BCNC Corte comune ai sub. 1-2-3-4;
- ✓ Subalterno 6 BCNC Corte comune ai sub. 1-3;



**STATO CIVILE ESECUTATI
AL MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEL BENE**

L'esecutato risulta essere in regime di separazione dei beni come da atto di provenienza.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati al Foglio 90, mappale 125 subalterni 1 e 3 sono pervenuto agli esecutati ----
----- e ----- ciascuno per le quote di ½ Piena proprietà in regime di separazione
dei beni in virtù di atto tra vivi - compravendita dott. ----- notaio in Carpi, Atto del
11.07.2007 - Repertorio n. 33221/8967 e trascritto il 24.07.2007 ai n. 28485/16140.

**VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E
SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI**

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Carpi,
sono state trovate le seguenti pratiche edilizie ed atti autorizzativi:

- ✓ Licenza di costruzione edilizia
Prot. gen. n. 3464 - Prot. U.T n. 246 - Prot. Igiene n. 1299 del 12.06.1957;
- ✓ Autorizzazione di abitabilità
Prot. n. 13956 - Prot. U.T n. 246 - Prot. Igiene n. 1299 del 11.07.1958;
- ✓ Licenza di costruzione edilizia
Prot. gen. n. 14193 - Prot. U.T n. 921 - Prot. Igiene n. 2078 del 16.10.1958;
- ✓ Autorizzazione di abitabilità
Prot. n. 13968 - Prot. U.T n. 921 - Prot. Igiene n. 2078 del 10.10.1960;
- ✓ Concessione gratuita in sanatoria
Prot. n. 3995/1/85 del 26.06.86 del 18.12.1989;
- ✓ Autorizzazione di abitabilità definitiva
Prot. n. 3995/1/85 del 26.06.86 del 18.12.1989;



- ✓ Concessione gratuita in sanatoria
Prot. n. 3995/2/85 del 26.06.86 del 18.12.1989;
- ✓ Autorizzazione di abitabilità definitiva
Prot. n. 3995/2/85 del 26.06.86 del 18.12.1989;

A seguito del sopralluogo del perito, relativamente alle unità immobiliari pignorate, sono state rilevate piccole difformità rispetto alle tavole grafiche del progetto legittimato di seguito dettagliatamente descritte:

- ✓ SUBALTERNO 1
L'autorimessa presenta un portone d'accesso di dimensioni maggiori rispetto a quelle indicate nelle tavole di progetto;
- ✓ SUBALTERNO 3
La finestra posta a fianco dell'ingresso che si affaccia sul soggiorno risulta di dimensioni maggiori rispetto alle tavole di progetto, presumibilmente realizzata così dall'epoca di realizzazione del fabbricato.
- ✓ EDIFICIO ABUSIVO
Sul terreno identificato con il sub. 5 come BCNC ai sub. 1-2-3-4, è presente una struttura leggera coperta con telo plastico e rete ombreggiante alle pareti, completamente abusiva.

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante l'applicazione, a parere di chi scrive, dell'art.46 (comma 5) del D.P.R. n. 380/2001 o della S.C.I.A. in sanatoria e, in alternativa, con il ripristino delle parti non sanabili.



Non potendo ottenere l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il bene, il sottoscritto ritiene equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima per far fronte alle spese di sistemazione del bene (oneri, sanzioni, onorari e competenze professionali), per cui le considerazioni sopra riportate in merito alla regolarizzazione delle difformità sono da intendersi come orientative e previsionali, riportate solo unicamente per fornire un quadro generale di massima. Si precisa che le planimetrie catastali, dovranno essere aggiornate rispetto allo stato attuale, dopo la regolarizzazione urbanistica dei beni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA GESTIONE DEL CONDOMINIO

I beni in oggetto risultano indipendenti privi di amministratore condominiale.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data in cui veniva effettuato il sopralluogo in via Pezzana n. 73, le unità immobiliari risultavano così occupati:

- ✓ SUBALTERNO 1 e 3, occupate dal sig. ----- con contratto di locazione abitativa agevolata con scadenza il 09.01.2024;

DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio realizzato alla fine degli anni 50 risulta in condizioni normali esteriormente con rivestimento ceramico alle pareti, mentre interiormente l'unità immobiliare risulta in condizioni mediocri, infatti le pavimentazioni in marmette e mattonelle di marmo risultano tipiche del periodo di costruzione dell'immobile.



Il bagno probabilmente rifatto nel corso degli anni presenta mattonelle rovinata ed i sanitari compreso il piatto doccia da sostituire. Il riscaldamento è a radiatori con caldaia a metano, le porte sono in legno tamburato, alle finestre sono presenti doppi vetri ed esternamente sono installate tapparelle in PVC. L' autorimessa ha una pavimentazione in cemento, le pareti sono intonacate il portone è in ferro, la copertura presenta lastre ondulate di cui bisognerà capire se fibrocemento o eternit. Le aree cortilive di pertinenza (Sub 5 e 6) risultano in parte inghiaiate ed in parte a giardino, sulla corte comune sub. 5 è presente una struttura leggera coperta con telo plastico e rete ombreggiante alle pareti, completamente abusiva.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è intesa come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali a seconda della intera o parziale proprietà. Tale superficie sarà conteggiata in base alla destinazione d'uso dei locali mediante adeguati coefficienti di omogeneizzazione. Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

SUB.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEF. RID.	SUP. COMM.	SUP. COMM. TOT.
1	Autorimessa	19,36 mq.	0,5	9,68 mq.	
3	Abitazione PT	79,41 mq.	1	79,41 mq.	
					89,09 mq

STIMA DEI BENI

La valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari è da considerarsi a misura, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, dello



stato di conservazione delle stesse e dalle risultanze dei valori di mercato di altri beni simili esistenti e compravenduti nelle vicinanze accertati presso operatori del settore immobiliare.

Il valore normale, così calcolato, dovrà poi essere diminuito di una percentuale compresa tra il 10% e il 15%, non potendo prestare, nel caso in specie, la garanzia per eventuali vizi presenti negli impianti tecnologici dell'immobile e per le opere da sanare.

Per queste unità, in considerazione delle condizioni generali riscontrate, delle difformità sul fabbricato, la percentuale, in diminuzione, sarà applicata nella misura minima del 10%. Tenuto conto di quanto esposto, della natura dell'incarico che vede l'immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione di stima, secondo il sistema sintetico/comparativo mono-parametrico, nel modo seguente:

Si ritiene corretto adottare un valore unitario pari ad € 950,00/mq (novecentocinquantaeuro/00)

LOTTO 1

Subalterno 1 e 3	mq. 89,09	x	950,00 €	=	84.635,50 € -
			<u>Coef. Riduzione 10%</u>	=	<u>8.463,55 € =</u>
					76.171,95 €

* * * * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.



Con Osservanza

Vignola li, lunedì 3 aprile 2023

IL CONSULENTE TECNICO
Torreggiani geom. Stefano

Allegati:

ALLEGATO A – Relazione fotografica;

ALLEGATO B – Planimetrie catastali;

ALLEGATO C – Pratiche edilizie;

