

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa. ROBERTA VACCARO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 23/ 2021
Udienza 30/11/2022

Promosso da:

***** , **PROCEDENTE**

***** ,

PROCEDENTE

CONTRO

***** , **piena proprietà per 1/1 del bene ESECUTATO**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Dott. Ing. Pier Giorgio Pisani con studio in Casinalbo di Formigine (Mo) Via Giardini Nord n. 444/a, Consulente Tecnico d'Ufficio e conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel " Provvedimento nomina esperto ex art. 569 co. 1° c.p.c. " , depositando la documentazione prevista in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 30/11/2022, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune , espone quanto segue.



PREMESSA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, applicando un'adeguata riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in unico Lotto, trattandosi di una unica Unità Immobiliare a destinazione commerciale

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO - ARTISTICO DEI BENI

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

7. PRESENZA OPERE ABUSIVE

8. PROPRIETÀ DEI BENI

9. SPESE, ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

10. REGIME FISCALE

11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

12. STIMA DEI BENI

12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

13. ALLEGATI



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (Mo) :

1.1.2 FABBRICATI:

- Foglio 76 Particella 215 Subalterno 14 Natura C2 Consistenza 457 metri quadri,
RC 1.722,95 € Indirizzo VIA LONGHENA n. 3/A Piano S1

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Come da certificazione notarile Dott.ssa Giulia Messina Vitrano del 03/03/2021:

“ TRASCRIZIONE NN. *** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del
***** Numero di repertorio *****emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI
MODENAA favore di ***** , Sede MILANO Codice fiscale ***** (Richiedente:
*****VIA DEI SERVI ,56 MODENA),contro *****. IN FALLIMENTO Sede MODENA
Codice fiscale ***** Grava su Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub. 14”**

Si evidenzia che la situazione degli identificativi catastali su indicati corrisponde a quella attuale ed aggiornata, come indicato nel precedente paragrafo 1.1.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO UNICO

E' oggetto di stima l'unità immobiliare (U.I.) in precedenza identificata al foglio 76 del Comune di Carpi(Mo) mappale 215 sub. 14 ubicate in un fabbricato sito in Carpi , Via Longhena n3/a, composta da magazzino posto al piano S1

Il fabbricato in cui risulta ubicata la U.I. su indicata è in zona semiperiferica, ben servita dalla rete viaria di collegamento alle arterie principali, distante circa 4.0 km dal centro cittadino.

La zona, facilmente accessibile con la viabilità, risulta ben servita e dotata di tutte le opere di urbanizzazione, reti tecniche.

La U.I posta al piano seminterrato (magazzino) confina:

con corte comune esterna, vano scala condominiale, altre ragioni; salvo se altri



Di seguito si descrivono le consistenze e composizione della singola U.I. del foglio 76 particella 215.

- Foglio 76 Particella 215 Subalterno 14 Natura C2 Consistenza 457 metri quadri, RC 1.722,95 € Indirizzo VIA LONGHENA n. 3/A Piano S1

U.I. destinata a magazzino costituito da un unico locale ad uso deposito.

L'U.I. è dotata di accesso da rampa di accesso comune attraverso portone in materiale metallico ed altro ingresso sul lato opposto da portone in metallo.

L'edificio edificato nel 1977 è collocato in contesto misto destinato a civili abitazioni e locali commerciali, presenta caratteristiche tipologiche, costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione valutabili come discrete. Il grado di conservazione e manutenzione generale è buono. L'edificio presenta le seguenti caratteristiche strutturali principali:

- P.S1. strutture portanti in c.a., ferro e muratura, con paramenti esterni in parte in laterizio intonacato ed in parte in c.a. tinteggiati in bianco;
- Solaio piano interrato in latero-cemento intonacato,
- N.3 Accessi con portoni metallici da area comune esterna
- Serramenti in profilato di alluminio anodizzato e vetro singolo,
- Pavimento in battuto di cemento
- impianto di riscaldamento con tubazioni a vista coibentate e ventilconvettori pensili ad acqua di cui non è stato possibile stabilirne il funzionamento e se vi sia la presenza o meno del generatore di calore
- impianto elettrico con distribuzione a vista presente ma non a norma con l'attuale normativa;

Conformità Degli Impianti

Non risultano agli atti comunali dichiarazioni di conformità.

Si precisa comunque l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti non certificati e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Dopo il sopralluogo si è constatato che l'unità oggetto della perizia di stima non è occupata dall'esecutato ne da altre persone ma occupato da materiale di vario genere tra cui un'automobile FIAT PANDA 4X4 di colore grigio

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI VINCOLI E/O FORMALITÀ DI NATURA CONDOMINIALE

Non risulta vi siano vincoli di tipo condominiale

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Non sono da segnalare vincoli sulla attitudine edificatoria essendo già il fabbricato realizzato secondo i vincoli e parametri edilizi-urbanistici previsti per l'area oggetto di intervento .

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO - ARTISTICO DEI BENI

Considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione, non sono stati accertati vincoli di tale tipologia .

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Come da certificazione ipocatastale ai sensi dell'art. 567, 2° comma , c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ISCRIZIONE NN. *** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

A favore di *** ipotecario eletto presso la sede legale)**

contro *****

capitale € 233.000.000 Totale € 466.000.000 Durata 15 anni

Grava su Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub. 14

- ISCRIZIONE NN. *** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO**

***** emesso da TRIBUNALE Sede MODENA



A favore ***** (Domicilio ipotecario eletto

contro *****

capitale E 8 L060,90 Totale E 85.000,00
Grava su _Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub. 14 e su altri immobili

- ISCRIZIONE NN***** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO
***** emesso da TRIBUNALE DI MODENA

A favore di *****

contro *****

capitale E 292.652,24 Totale E 400.000,00
Grava su Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub. 14 e su altri immobili

- ISCRIZIONE NN. ***** IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del
***** emesso da TRIBUNALE DI MODENA

A favore di *****a MILANO Codice fiscale *****

contro *****

capitale E 3A08,88 Totale E 6.500,00
Grava su Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub. 14 e su altri immobili

- TRASCRIZIONE ***** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*****da TRIBUNALE DI MODENA

A favore di *****

contro *****

Grava su Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub. 14 e su altri immobili

-TRASCRIZIONE NN***** ATTO GIUDIZIARIO nascente da SENTENZA DICHIARATIVA DI
FALLIMENTO ***** Numero di repertorio ***** emessa dal TRIBUNALE Sede
MODENA

A favore di *****

contro *****

Grava su Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub, 14 e su altri immobili

-ISCRIZIONE NN, *****IPOTECA IN RINNOVAZIONE alla nn*****

-TRASCRIZIONE NN. ***** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
*****da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA

A favore di *****.

contro *****

Grava su Carpi Foglio 76 Particella 215 Sub. 14



6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi è risultato che il fabbricato , in cui risulta ubicata la U.I. oggetto della presente perizia, è stato realizzato a partire 1977 in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- Licenza di costruzione del 30/10/1977 n. 724/77 ;
- Concessione in variante del 14/08/1980 n. 985/80,
- Agibilità del 18/08/1980 Prot. 11426

Dall'esame degli elaborati di progetto allegati alle pratiche esaminate si riscontra la piena corrispondenza fra lo stato legittimato e lo stato attuale della U.I., la medesima conformità si riscontra fra stato legittimato depositato in comune, stato di fatto e planimetrie catastali depositate.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda al paragrafo precedente.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 , per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Come da Certificazione Notarile agli atti del fascicolo :

- ***** , piena proprietà per 1/1 del bene

9 SPESE, ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

A seguito dell'indagine effettuata presso l'amministratore condominiale risulta un debito verso il condominio di cui è parte la U.I. oggetto di stima di € 5.879,41

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.



11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature è puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso delle singole UU.II. e dei vani costituenti le stesse , è di seguito riportata in tabella .

Si precisa che è stato fatto esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastali da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con la procedura DOCFA ed alle Superfici Catastali riportate nelle visure catastali allegate .

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
S1	457	100	457	Sub. 6 magazzino

12 STIMA DEI BENI

La superficie commerciale delle UU. II risulta essere, in ragione della superficie principale ragguagliata ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio. **Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, dello stato di occupazione della U.i. in oggetto il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.**



12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il Valore di Mercato verrà individuato ai sensi delle seguenti definizioni .

-Regolamento (EU) n. 575/2013 art. 4 comma 1, punto 76) :

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

- European Valuation Standard 2016 (EVS.1) di TEGoVA:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

- International Valuation Standard 2017 e gli Standard Professionali di Valutazione RICS 2017:

«l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni».

Evidenziato che in linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure giudiziarie è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato.

Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà giudiziale dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione.

Tutto ciò premesso la stima del bene nel rispetto delle normative vigenti in merito al valore di mercato, sarà individuato con assunzione; nel caso in esame secondo la definizione statuita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte .

Infatti, nelle vendite giudiziali si possono verificare le sotto indicate circostanze :

- . la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;
- . esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;



. la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato.

Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta.

. Il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un normale venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Ai fini della determinazione del valore di mercato si farà riferimento ai principi metodologici previsti negli standard internazionali e codici/linee guida nazionali, e cioè mediante il metodo comparativo, finanziario e del costo di costruzione/sostituzione (eventualmente deprezzato).

L'applicazione di una o più metodiche è definita in funzione, ad esempio, dello stato del mercato immobiliare, della tipologia immobiliare, della destinazione, dello stato di manutenzione ecc.

Nel calcolo del "valore di mercato" con l'assunzione saranno adottate delle opportune correzioni, tenendo conto, laddove risulti possibile:

. dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche) di beni venduti con le medesime procedure;

. delle risultanze e degli andamenti delle compravendite;

. delle indagini statistiche svolte sulle vendite giudiziarie (singolo Tribunale);

Nella fase di procedura esecutiva è auspicabile adottare una *due diligence* specifica con un "linguaggio comune" che consenta, a tutti gli operatori e soggetti interessati, di valutare e confrontare le informazioni indispensabili alla corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima.

In questo contesto, una corretta analisi delle informazioni permette di sintetizzare le risultanze peritali in documenti utili alla pubblicità immobiliare con un impatto positivo sui tempi e sulla massimizzazione dei proventi della vendita dell'immobile, senza che ciò comporti un'alterazione della libera operatività dei Tribunali.

Di seguito le principali caratteristiche di una corretta "*Due Diligence Tecnica*", anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 568 del Codice di Procedura Civile, svolte su diversi campi di "analisi" ed in funzione delle varie tipologie immobiliari oggetto di esame.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "*Stima Per Confronto Diretto Comparativa*".



Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI)

I Semestre 2022 per il Comune di Carpi (Mo), ultimo dato disponibile in rete :

Fascia Periferica/LOCALITA` CIBENO - Codice di zona: D12 - Microzona
catastale n.: 0

Per i negozi (stato conservativo normale) l'OMI individua i seguenti range di v

Magazzino € 350,00 - € 650/mq

2. Ricerca immobiliare effettuata telematicamente presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione. La ricerca effettuata ha indicato i seguenti Vu medi al mq

Magazzino € 420 /mq

Considerato lo stato effettivo di conservazione e manutenzione della U.I. oggetto di perizia, le caratteristiche di finitura, costruttive e distributive riscontrate, si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari di riferimento :

Magazzino € 350 /mq

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, risultano i seguenti valori di mercato per la singola U.I. ubicata sul foglio 76 mappale 215 sub. 14.

- Foglio 76 Particella 215 Subalterno 14 Natura C2 Consistenza 457 metri quadri, , RC 1.722,95 € Indirizzo

VIA LONGHENA n. 3/A Piano S1

$$\text{mq } 457 \times \text{€ } 350 / \text{mq} = \text{€ } 159.950,00$$

I valori individuati sono comprensivi dell'incidenza dei B.C.N.C. in precedenza indicati

Il valore di mercato complessivo del Lotto Unico risulta quindi pari ad € 159.950,00



12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente al valore in precedenza indicato si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata trattandosi di esecuzione immobiliare, della difficile vendibilità del bene riscontrata negli anni, dello stato occupazionale; circostanze per cui si individua un abbattimento percentuale del 15% sui Valori di Mercato in precedenza indicati oltre ad una correzione in diminuzione di € 5.879,41 per la regolarizzazione degli insoluti verso il condominio di cui parte la U.I. in oggetto.

I Valori a base d'asta arrotondati finali risultano essere pertanto determinati come segue:

$$= € 159.950,00 \times 0,85 - € 5.879,41 = € 130.078,09$$

Valore a base d'asta complessivo arrotondato Lotto Unico= € 130.000,00 (EURO CENTOTRENTAMILA /00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

13 ALLEGATI

1. Estratto di mappa catastale scala 1/2000
2. Visura Catasto Fabbricati
3. Planimetrie catastali
4. Stralci tavole pratiche edilizie
5. Documentazione fotografica

Il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Formigine (Mo), 28/10/2022

CONSULENTE TECNICO
Dott.Ing. Pier Giorgio Pisani

