

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**Giudice Dell'esecuzione: Dott. Umberto Ausiello**

**R.G. N.204/2021**

\*\*\*

**Procedente:**

\*\*\*\*\*

Contro

**Esecutato:**

\*\*\*\*\*

\*\*\*

Il Giudice dell'esecuzione in oggetto, con provvedimento del 11/04/2022 ha nominato in qualità di esperto estimatore il sottoscritto Geometra Marco Galli, libero professionista, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Modena al nr.2333, con studio in Vignola, Via Posterla n.6 il quale ha accettato l'incarico con verbale di accettazione e giuramento in data 05/05/2022.

\*\*\*

Lo scrivente esperto, dopo aver sottoscritto il verbale di accettazione presso la cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Modena, provvederà al deposito della relazione insieme agli allegati per via telematica, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare lo svolgimento dell'incarico.

\*\*\*

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti ipotecari e catastali agli atti, dopo aver avuto accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi e



all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Modena (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, espone quanto segue.

\*\*\*

## PREMESSA

### SEZ. I CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto estimatore in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento ha verificato:

- La nota di trascrizione del pignoramento e attesta l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo;
- La corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- Risultano agli atti, la relazione Notarile del Notaio Dott. Elio Bergamo in Roma, la documentazione ipocatastale di cui all'ex art.567, comma II, c.p.c. (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte eseguita è completa e idonea).

Sono state acquisite agli atti le planimetrie e le visure catastali per l'esatta identificazione dei beni.

### Passaggi di proprietà

Come da relazione Notarile ex Art.567 allegata agli atti si specifica che alla data del 12/10/1999 la consistenza immobiliare in oggetto risultava appartenente alle Sig.re \*\*\*\*\*, nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\*\* per



1/2 e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* , per 1/2, per es-

serle pervenuta con atto a ministero Notaio \*\*\*\*\* in Carpi in data

11/02/1994, Rep.n.71326, voltura n.3421.1/1994 in atti dal 30/11/1996.

Successivamente con atto del Notaio \*\*\*\*\* , rep.n.26541 del 13/10/1999, la

consistenza immobiliare è stata compravenduta e assegnata ai Sig.ri \*\*\*\*\*

nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per 1/2 e \*\*\*\*\*

nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per 1/2, trascri-

zione n.16145.1/1999 in atti dal 04/11/1999.

La restante consistenza immobiliare in oggetto, pari a 1/2 della piena proprietà,

è pervenuta all'attuale proprietario, per atto di compravendita in data

28/03/2007 a ministero Notaio Dott. \*\*\*\*\* notaio in Soliera (MO) con reper-

torio n.14627, raccolta n.6458 e trascritto il 26/04/2007 ai nn. 9089 rp. E

15393 rg.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

L'unità immobiliare oggetto della presente non è gravata nel ventennio da

iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sotto indicate:

- **Iscrizione** di ipoteca volontaria in data 26/04/2007 al n.04002/15394

per concessione a garanzia di mutuo del 28/03/2007 a rogito del Dott.

\*\*\*\*\* Notaio in Soliera (MO), Rep.n.14628/6459 per la complessiva

somma di € 240.000,00 di cui € 120.000,00 capitale da restituire in 35

anni a favore del \*\*\*\*\* . con sede in Verona (VR) CF:03231270236

(domicilio eletto in Via Mondatora n.14 Modena).

- **Trascrizione - Verbale di pignoramento Immobiliare**

nn.13509/18669 del 15/06/2021, notificato il 12/05/2021 dall'Ufficiale



Giudiziario del Tribunale di Modena, Rep.n.1600 a favore di \*\*\*\*\*

Roma CF:14978561000.

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

L'esecutato al momento dell'acquisizione del bene, ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

### **SEZ. II QUESITI**

*Quesito n.1: identificazione catastale del bene.*

La consistenza immobiliare in oggetto è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Modena N.C.E.U. del Comune di Carpi, così composta:

- Fg.159 mapp.53 Sub.8 Cat. A/2 cl.1, Vani 6 Superficie Catastale 107 mq.

R.C. € 464,81 Piano T-3-4 Via Abetone n.7

- Intestazione degli immobili sopra indicati:

\*\*\*\*\* proprietà per 1/2

\*\*\*\*\* proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

*Quesito n.2: sommaria descrizione del bene.*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI (LOTTO UNICO)**

Diritto di proprietà di bene sito in Comune di Carpi, Via Abetone n.7, costituito da appartamento posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e balcone, con annessa soffitta al piano quarto sottotetto e cantina al piano terra. L'appartamento confina con area cortiliva su più lati e vano scale, la soffitta confina con area cortiliva su due lati e corridoio comune e la cantina confina con area cortiliva, vano scala, ragioni \*\*\*\*\* o aventi causa.

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**



Parti comuni: Dalle risultanze in atti le parti comuni sono costituite da ingresso, vano scale, scale, lavanderia, parcheggio-corte e area cortiliva di superficie inferiore a cinquemila metri quadri, sono comunque parti comuni la comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge ai sensi dell'art.1117 del C.C.

Servitù attive e passive: sono comprese tutte le servitù ed i vincoli richiamati nell'atto di provenienza.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE E ACCESSORI**

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in nelle prime vicinanze del centro urbano di Carpi, la zona è residenziale, caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali condominiali edificati a partire dagli anni '60, l'edificio in oggetto risale ai primi anni sessanta.

Il fabbricato condominiale è di forma rettangolare in unico corpo per numero cinque piani fuori terra; al piano terra sono ubicate le cantine, ai piani primo, secondo e terzo le abitazioni e al piano quarto le soffitte.

Le strutture verticali sono in muratura portante, il tamponamento esterno è in laterizio, gli orizzontamenti sono con solaio in latero-cemento, la copertura è a quattro falde con struttura in cemento armato e manto di tegole in laterizio.

Il fabbricato è privo di ascensore.

Il fabbricato è circondato da area cortiliva comune asfaltata.

L'appartamento è posto al piano terzo è accessibile da Via Abetone, attraverso l'area cortiliva comune, tramite il vano scala comune, la distribuzione degli spazi interni è così articolata: ingresso, pranzo, cucina, soggiorno, balcone, due camere da letto e bagno.



L'altezza utile interna è di ml.2,82.

La soffitta è posta al piano quarto è accessibile dal vano scala e disimpegno comune, di forma irregolare, presenta pareti e soffitto allo stato grezzo, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso in legno.

L'altezza media utile è di circa ml.1,47

La cantina è posto al piano terra è accessibile dalla corte comune, di forma rettangolare, presenta pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in ceramica.

L'altezza utile interna è di ml.3,00.

Di seguito le caratteristiche delle unità immobiliari:

Pavimentazione, pareti e soffitti:

- pavimento cucina in graniglia e rivestimento in ceramica;

- pavimento pranzo in graniglia;

- pavimento camere in graniglia;

- pavimento e rivestimento bagno in ceramica;

- pavimento ingresso in marmo tipo palladiana;

- pavimento soggiorno in marmo;

- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;

- pavimento cantina in battuto di cemento;

- pavimento soffitta in battuto di cemento;

Serramenti e infissi:

- infissi telai finestre in legno con vetro;

- porta d'ingresso in legno;

- porte interne in legno tamburato;

- tapparelle in plastica;



Impianti:

- impianto elettrico presente e funzionante;

- impianto idraulico presente e funzionante;

- impianto termico presente e funzionante con termosifoni in ghisa;

Complessivamente l'intera consistenza immobiliare si presenta in precario stato conservativo e manutentivo, l'unità immobiliare necessiterebbe di un intervento di rifacimento degli impianti.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca della costruzione e non hanno mai subito interventi di manutenzione e non adeguati alla vigente normativa in materia.

**CONSISTENZA COMMERCIALE calcolo superfici utili e accessorie**

La consistenza commerciale è intesa come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali e il 50% dello spessore dei muri in confine con altra proprietà.

Sono escluse dal conteggio le superfici con altezza inferiore a 150 cm.

Per le superfici del bene in oggetto, al lordo delle murature, si misurano le seguenti quantità:

- Abitazione piano terzo 94,24 mq. x 1 = ca. 94,24 mq.
- Balcone 5,80 mq. x 0,25 = ca. 1,45 mq.
- Soffitta piano quarto 32,80 mq. x 0,25 = ca. 8,20 mq.
- Cantina piano terra 9,18 mq. x 0,40 = ca. 3,67 mq.

**QUESITO 2.1: Regime Urbanistico-Edilizio**

Il fabbricato è stato costruito in data antecedente il 1° settembre 1967.

**QUESITO 2.2: Regime Urbanistico-Edilizio**



## VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E SANABILITA'

### DEGLI EVENTUALI ABUSI

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Carpi accertando che l'epoca di realizzazione dell'immobile è il 1961 e che la documentazione in atti è quella di seguito riportata:

- Licenza di Costruzione Edilizia Prot.Gen.n.17378 del 02/10/1961;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot.n.4237 del 12/03/1963;
- Comunicazione di Inizio Lavori Prot.n.1260 del 30/03/1992;
- Manutenzione straordinaria terrazzi Prot.n.1172/1993.

Successivamente a tale autorizzazione non sono state apportate modifiche tali da richiedere titoli edilizi a sanatoria poiché dal confronto tra quanto sopraccitato e lo stato dei luoghi, con visita di sopralluogo dello scrivente in data 07 settembre 2022, non si sono rilevate difformità.

Sono presenti lievi difformità/ errori materiali di rappresentazione progettuale realizzate all'epoca della costruzione che rientrano nelle tolleranze costruttive così come definito dall'art.37 della L.R. 23 giugno 2017 n°12 "modifiche all'art.19 bis della L.R. 23/2004", comma 1 bis dell'art.19 bis e ter.

In merito alle tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso dei precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie.

### CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 52/85, come modificato e integrato dal D.L. 31/05/2010 n.78, la consistenza sopra descritta, sulla base della normativa vigente in materia è:



- Conforme nei dati di identificazione catastale;
- Presenta difformità non rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale in quanto non concorrono alla variazione della classe, della consistenza e della categoria. Ai fini catastali nonostante lo stato dei luoghi rilevato non corrisponda alla planimetria agli atti, come definito dalla Circolare n°2 del 09/07/2010 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo n.3-punto e, tali modifiche non necessitano agli obblighi di presentazione di dichiarazione catastale in variazione a quella in atti.

### **STIMA DEL BENE LOTTO UNICO**

Per la determinazione del "valore di mercato" si è proceduto alla verifica e al corretto calcolo delle superfici commerciali secondo gli usi e le consuetudini locali.

Circa i prezzi applicati per la determinazione del "valore di mercato", lo scrivente specifica che si adotterà il risultato dell'applicazione del metodo M.C.A., questo termine indica il metodo di confronto di mercato con l'individuazione di beni con caratteristiche simili recentemente compravenduti nella zona del bene oggetto di perizia.

Il Market Comparison Approach (M.C.A.) è un procedimento di stima del prezzo di mercato e/o del reddito degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nel prezzo di un immobile che il mercato fisserà allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo in compravendite di immobili simili.



In pratica il M.C.A. è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima dei beni immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale ed effettuato le opportune decurtazioni, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute è previsto l'abbattimento forfettario tra il 10% ed il 15%.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

Abitazione di tipo civile P.3	ca.mq.94,24
Balcone P.3	ca.mq. 1,45
Soffitta P.4	ca.mq. 8,20
Cantina P. T	ca.mq. 3,57

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature, calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (100% vani abitativi, 25% balcone, 25% soffitta, 40% cantina) che verrà utilizzato ai fini della determinazione del valore di mercato è pari a mq.107,46, arrotondato per difetto a mq.107,00.

### **VALUTAZIONE**

Come già evidenziato nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà di una porzione di fabbricato urbano ad uso civile abitazione, costituita da un appartamento al piano terzo, con annessa soffitta al piano quarto e cantina al piano terra, siti in comune di Carpi, Via Abetone n.7.

Dalla valutazione con il metodo M.C.A. si ricava che il valore sul libero mercato del bene in oggetto, stimato a misura nello stato di fatto e di diritti in cui



attualmente si trova è il seguente:

Valore dell'intero bene: € 1.110,00 x 107,00 mq. = € 118.770,00

Valore in linea con quelli riscontrati sul mercato locale per immobili simili, non sono state considerate nel prezzo sopracitato adeguamenti e correzioni di stimi come di seguito riportate, in quanto non presenti:

- stato d'uso e manutenzione euro 0,00;
- oneri di regolarizzazione urbanistica euro 0,00;
- spese condominiali gestione ordinaria insolite negli ultimi due anni non pervenute per assenza amministratore condominiale;
- debito gestione non pervenuto per assenza amministratore condominiale;
- vincoli e oneri non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo euro 0,00;
- costi eventuale sanatoria per opere realizzate in assenza di titolo ca. euro 0,00;

Valore del bene: € 118.770,00

- riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

€ 118.770,00 – 11.877,00 = € 106.893,00 arrotondato per eccesso a €

107.000,00

**VALORE STIMATO DEL BENE = € 107.000,00 (centosettemilaeuro/00)**

*Quesito n.3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.*

### **1) STATO DI POSSESSO**

#### **PROVENIENZA DEL BENE**



La consistenza immobiliare in oggetto è pervenuta in proprietà all'attuale proprietario, con i seguenti atti di compravendita:

- con atto del Notaio \*\*\*\*\*, rep.n.26541 del 13/10/1999, la consistenza immobiliare è stata compravenduta e assegnata ai Sig.ri \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per 1/2 e \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , codice fiscale \*\*\*\*\* proprietario per 1/2, trascrizione n.16145.1/1999 in atti dal 04/11/1999.
- La restante consistenza immobiliare in oggetto, pari a 1/2 della piena proprietà, è pervenuta all'attuale proprietario, per atto di compravendita in data 28/03/2007 a ministero Notaio Dott. \*\*\*\*\* notaio in Soliera (MO) con repertorio n.14627, raccolta n.6458 e trascritto il 26/04/2007 ai nn. 9089 rp. E 15393 rg.

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo 07/09/2022 l'immobile risulta occupato dal Sig. \*\*\*\*\* unitamente a tre figli, uno dei quali minorenni in forza di contratto di comodato non opponibile alla procedura, datato 09/05/2019, con contratto di validità a tempo indeterminato a decorrere dal 15/05/2019.

**4) Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**

Dalla disamina del Piano Urbanistico e dalla documentazione agli atti non emergono vincoli di sorta.

**5) L'esistenza di formalità vincoli e oneri anche di nuova natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;**



Le formalità sono quelle citate nella relazione notarile allegata agli atti e citata in premessa.

**6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

## **VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA E SANABILITA'**

### **DEGLI EVENTUALI ABUSI**

Al fine di accertare la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico e la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto lo scrivente ha svolto indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Carpi accertando che l'epoca di realizzazione dell'immobile è anteriore al 1° settembre 1967 e che sono state eseguite le seguenti opere:

- Licenza di Costruzione Edilizia Prot.Gen.n.17378 del 02/10/1961;
- Autorizzazione di Abitabilità Prot.n.4237 del 12/03/1963;
- Comunicazione di Inizio Lavori Prot.n.1260 del 30/03/1992;
- Manutenzione straordinaria terrazzi Prot.n.1172/1993.

Successivamente a tale autorizzazione sono state apportate modifiche tali da richiedere titoli edilizi a sanatoria poiché dal confronto tra quanto sopracitato e lo stato dei luoghi, con visita di sopralluogo dello scrivente in data 09 settembre 2022, si sono rilevate lievi difformità quali presenza di canne fumarie e muretto doccia, le lievi difformità/ errori materiali di rappresentazione progettuale realizzate all'epoca della costruzione rientrano nelle tolleranze costruttive così come definito dall'art.37 della L.R. 23 giugno 2017 n°12 "modifiche all'art.19 bis della L.R. 23/2004", comma 1 bis dell'art.19 bis e ter.



In merito alle tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso dei precedenti interventi edilizi, non costituiscono violazioni edilizie.

**8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene debitorie pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

I beni non sono gravati da censo, livello e uso civico.

**9) L'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per la pubblica utilità;**

I beni non sono oggetto di procedura espropriativa per la pubblica utilità.

**10) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**

Il fabbricato condominiale non è gestito da nessun amministratore condominiale.

**Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per l'immobile**

La consistenza immobiliare è posta al piano terzo senza ascensore, constatato che l'immobile necessita di qualche intervento di miglioria, chi scrive ritiene che il canone di locazione ritenuto congruo sia di € 526,40 al mese, arrotondato per difetto a € 500,00.

Il calcolo dell'importo del canone è la risultante dei valori di locazione medi della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), il valore medio della locazione per questo genere di immobili corrisponde a €/mq 4,70 della superficie lorda dell'immobile oggetto della presente.



Calcolo locazione: €/mq 4,70 x 112 mq = € 526,40 arrotondato a € 500,00

### REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

Vignola lì, 16 marzo 2023

Con osservanza

Geom. Marco Galli

Ritenendo con quanto sopra di avere compiutamente assolto al compito deman-  
datogli, con lo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, rimango a completa  
disposizione per ogni ulteriore e eventuale chiarimento rassegnando il seguente  
elaborato e colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Si allegano:

- 1. Documentazione fotografica;
- 2. Documentazione catastale visura storica sub.8;
- 3. Planimetria catastale;
- 4. Licenza Edilizia Prot.17738 del 02/10/1961;
- 5. Autorizzazione di Abitabilità Prot.n.4237 del 12/03/1963;
- 6. Comunicazione Inizio Lavori Prot.n.1260 del 30/03/1992;
- 7. Manutenzione straordinaria Prot.n.28759 del 19/10/1993;
- 8. Copia atto di provenienza;

