

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

ILL.MO DOTT. UMBERTO AUSIELLO

**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 170.2022 R.G.

**

PROSSIMA UDIENZA 21/11/2023 ore 10:00

**

PROCEDENTE:

XXXXXXXX

ESECUTATI:

XXXXXXXX

PERITO STIMATORE:

Arch. Antonio Malaguti



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Arch. Antonio Malaguti, con studio in Modena Via Monsignor Della Valle n. 16, Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati, in conformità con il quesito di cui al "Decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. e contestuale decreto di nomina dell'esperto stimatore, del custode giudiziario e del pre-delegato (A)".

PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, 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 ubicazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, provvederà ad una riduzione percentuale, al fine di compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi.



**Capitolo 1 - DATI GENERALI RIGUARDANTI GLI
IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA PROPRIETA'**

1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Modena, in data
XXXXXXX, all'art. Reg. Part. n° XXXXXXX, è stato pignorato il diritto
di piena proprietà per l'intero, sul bene immobile censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 111, part. 40 sub. 17, cat.
A/2, vani 6, via Torricelli snc, piano T-3-4;

2. PROPRIETÀ

Sig. XXXXXXX, residente a _____,
_____, cod. fisc. XXXXXXX, titolare del diritto di piena proprietà per la quota di 1/2, in regime di
comunione dei beni con XXXXXXX Sig.ra XXXXXXX nata a _____,
_____, residente a _____, cod. fisc. XXXXXXX titolare del diritto di piena proprietà per la quota di
1/2, in regime di comunione dei beni con XXXXXXX.

3. STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO

DELL'ACQUISTO DEL BENE

Gli immobili in argomento sono stati acquistati dai coniugi esegutati, in
regime di comunione legale dei beni, come dichiarato nel rogito di
provenienza.

4. PROVENIENZA DEL BENE

In forza di Atto di Compravendita, a ministero Notaio Dott. Caffarri Marco,



XXXXXXX in data XXXXXXXX , Rep. n. XXXXXXXX trascritto il
 02.12.2002 al n. part. XXXXXXXX , i due Esecutati acquistavano il diritto di
 piena proprietà sui beni pignorati, in regime di comunione legale dei beni.

5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale attesta la
 continuità delle trascrizioni nel ventennio e contiene l'elenco ventennale
 delle formalità, relative ai beni pignorati. Elenco aggiornato al 25.08.2022.

In seguito, le verifiche effettuate dal sottoscritto, aggiornate a tutto il
05/10/2023, hanno permesso di verificare la sussistenza della seguente
 ulteriore formalità:

ISCRIZIONE del 10/11/2022 - Registro Particolare 6343 Registro Generale
35767 Pubblico ufficiale CAFFARRI MARCO, Repertorio 21998/3150 del
22/11/2002.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 7450 del 2002.

6. REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

7. LOTTI

Lotto unico, formato da appartamento e pertinenze.



**Capitolo 2 – DATI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI –
LOTTO UNICO – APPARTAMENTO E PERTINENZE**

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO UNICO

La stima riguarda il diritto di piena proprietà per l'intero, su porzione di fabbricato condominiale di quattro piani complessivi (vano scale con ascensore), denominato "Condominio Aurora 2". L'unità immobiliare in argomento è formata da appartamento al piano terzo, cantina al piano terra, soffitta al piano quarto sottotetto. Distribuzione dell'alloggio: ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, disimpegno zona notte, due camere, bagno. Ubicazione: Comune di Carpi, Via Evangelista Torricelli n. 46.

Riepilogo consistenza commerciale:

S. lorda	C	s. commerciale
appartamento		
87,50 mq	x 1,00 =	87,50 mq +
balconi		
4,20 mq	x 0,35 =	1,47 mq +
0,90 mq	x 0,35 =	0,32 mq +
cantina		
4,47 mq	x 0,30 =	1,34 mq +
soffitta		
6,22 mq	x 0,20 =	1,24 mq +



TOTALE 91,87 mq =

(TOTALE ARROTONDATO S. COMMERCIALE 92 mq circa)

C = Coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso;

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, sono identificati catastalmente come segue:

NCEU del Comune di Carpi, foglio 111,

Mappale 40, sub 17, in Via Torricelli n. 46, Piano T-3-4, Cat. A/2, Cl. 1,

Vani 6, Sup. Catastale totale 92 m², R.C. € 464,81;

Parti comuni (rif. Atto di provenienza):

“Accessori comuni a tutti i proprietari degli appartamenti dell'intero fabbricato: ingresso principale, lavanderia, scale e giro scale sino al tetto, corridoio di disimpegno alle cantine e alle porzioni di solaio, nonché una parte dell'area cortiliva.”

3. CONFINI

Cfr. rogito di provenienza:

“- appartamento posto al piano terzo, (...), a confine con area cortiliva comune a sbalzo su tre lati, vano scala comune, ragioni . salvo eventualmente altri, come dichiarano le Parti;

- locale ad uso cantina posto al piano terra, a confine con corridoio comune, lavanderia comune, area cortiliva, salvo eventualmente altri, come dichiarano le Parti;

- locale ad uso soffitta posto al piano quarto sottotetto, a confine con corridoio comune, area cortiliva comune a sbalzo, ragioni di terzi, salvo eventualmente altri, come dichiarano le Parti.”



4. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Le indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena e presso l'immobile oggetto di stima, hanno permesso di verificare la sostanziale corrispondenza tra stato dei luoghi e documentazione catastale.

Si segnala la mancanza di elaborato planimetrico completo.

5. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni:

Le parti comuni del fabbricato sono individuabili con riferimento all'art. 1117 C.C. e al rogito di provenienza.

Accessori comuni a tutti i proprietari degli appartamenti dell'intero fabbricato: ingresso principale, lavanderia, scale e giro scale sino al tetto, corridoio di disimpegno alle cantine e alle porzioni di solaio, nonché una parte dell'area cortiliva.

Vincoli e servitù:

Cfr. all'atto di provenienza e all'elaborato planimetrico parziale 2020:

"In relazione ai diritti di comproprietà sugli accessori comuni sopra elencati, si precisa che è esclusa la parte dell'area cortiliva compresa tra la Via Manzoni per la profondità di metri 8 (otto) a partire dalla linea di prolungamento dal muro nord fino al Viale Manzoni stesso, fino a raggiungere il confine già in prolungamento del muro, precisando che l'area suddetta è compresa fra la parte est del primo avancorpo nord fino a raggiungere il confine ξ ;



è esclusa altresì una parte di terreno posta sul lato sud dell'immobile e compresa fra i seguenti confini: a ovest la Via Torricelli, a est ragioni già Gandolfi, a sud già ragioni C e a nord con la linea tangente al lato sud del fabbricato; restando però convenuto, come da atto a ministero Notaio Rocca in data 17 maggio 1963 rep.n. 14051/6657 registrato a Carpi il 3 giugno 1963 al n. 1246/bis, che nell'ambito dell'area suddetta è lasciato libero un passaggio della larghezza di metri lineari 3 (tre) per accedere alle cantine esistenti e alla residua area cortiliva comune, sul lato est dell'immobile".

6. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Fabbricato costruito a partire dall'anno 1961.

Localizzazione ai sensi del PRG vigente: Territorio Urbanizzato Art. 9 NTA;

ZONA: Ambiti di rigenerazione urbana, Art. 51 NTA.

TITOLI ABILITATIVI RIGUARDANTI IL CONDOMINIO

- Lic. Edilizia UT n 559/61 - Prot. Gen. N. 13905 del 11/09/1961 per la costruzione di fabbricato civile (Sono compresi anche: Certificato prevenzione incendi VVFF, Certificato di collaudo strutturale);
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 19 Dicembre 1962;
- Lic. Edilizia Prot. Gen n. 14036/1962 - UT n .499/62, per realizzazione di torretta ascensore;
- Aut. Edilizia UT n. 1095/80 per rifacimento della copertura;
- Aut. Edilizia UT n. 334/82 per ristrutturazione di locale ad uso centrale termica:
- Condono Prot. N. 15329/1985 e: Successiva Abitabilità del 22/05/2013



per difformità dai titoli abilitativi e trasformazione di centrale termica in

lavanderia comune;

– Condono Prot. N. 25329/1985 per difformità dai titoli abilitativi per

modifica alla copertura;

– Aut. Edilizia UT n. 369/85 per sistemazione di accesso all'area cortiliva;

– Aut. Edilizia UT n. 1013/1991 per rifacimento della copertura;

– Aut. edilizia UT n. 6305/97 per modifiche ai prospetti per installazione

di canna fumaria;

– Aut. edilizia UT n. 6712/98 per modifiche ai prospetti per installazione

di quattro canne fumarie;

– Aut. edilizia UT n. 6920/2000 per rifacimento dei balconi;

– Pratica di Richiesta di Contributo per lavori di ripristino post sisma,

SCIA n. 77/2014, prot. N. 3117/2014 del 21/01/2014;

– Abitabilità UT n. 1576/2015, per lavori di ripristino a seguito dell'Evento

Sisma di Maggio 2012;

**

TITOLI RIGUARDANTI IMMOBILE PIGNORATO – SUB 17

Stato Legittimo:

Condono prat. n. 8263/1985, prot. n. 6994 del 29/03/1986 Opere interne;

(Nota: L'unica rappresentazione grafica allegata è la planimetria catastale)

**

VERIFICA DI CONFORMITA':

Le indagini svolte presso l'U.T. del Comune di Carpi e presso l'unità

immobiliare oggetto di stima, hanno permesso di verificare quanto segue:

1) con riferimento al titolo abilitativo originario (licenza 1961): si è



riscontrata la sussistenza di alcune difformità dimensionali rispetto al progetto originale, riguardanti gli ingombri complessivi dei corpi di fabbrica nonché la distribuzione e le dimensioni delle finestre. Tuttavia si ritiene che tali criticità, riguardanti principalmente parti comuni e derivanti verosimilmente dalla mancata presentazione della variante di fine lavori, possano essere considerate in tolleranza ex art 19 bis L. 23.2004, infatti le difformità in argomento risalgono certamente al periodo di costruzione del fabbricato, poi dichiarato abitabile, previa visita dell'Uff. Sanitario.

2) Lo stato dei luoghi attuale corrisponde sostanzialmente allo stato condonato nel 1985, nel quale però gli elaborati grafici sono costituiti dalla sola planimetria catastale, approssimativa e non quotata; inoltre confrontando lo stato attuale rilevato con gli elaborati di progetto dettagliati e completi di quote, relativi alla SCIA 77/2014 (riguardanti l'intero fabbricato), si riscontrano piccole difformità nelle misure interne (tramezze cucina). Pertanto, si ritiene prudente prevedere una pratica di CILA in sanatoria.

Costo complessivo previsto, comprese oblazioni e oneri segreteria € 2500/.

Tutti gli aspetti sopraelencati sono stati tenuti in debito conto in fase di stima, con la precisazione che le valutazioni sono state eseguite allo stato degli atti e nei limiti dell'oggetto dell'incarico conferito.

7. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile occupato dai proprietari esecutati.



8. SPESE CONDOMINIALI

Informazioni fornite dall'amministrazione su richiesta formale del CTU,
dati aggiornati a tutto il 03 Agosto 2023:

- Il bene pignorato corrisponde a 63 millesimi del condominio;
- Le spese di gestione ordinaria sono di circa € 1100/ annuali, escluse le spese di riscaldamento (autonomo);
- Al momento non risultano debiti a carico dei proprietari;
- Spese straordinarie deliberate: manutenzione straordinaria copertura per un importo complessivo pari a € 5.227,71;

9. DESCRIZIONE

La stima riguarda il diritto di piena proprietà per l'intero, su porzione di fabbricato condominiale di quattro piani, denominato "Condominio Aurora II". Il fabbricato si sviluppa su 5 livelli: Piano terra, 3 piani standard e piano quarto sottotetto. Il condominio è formato da n. 17 unità immobiliari (14 appartam. 3 negozi): Al piano terra sono ubicati i negozi, prospicienti la strada, androne comune, box auto e cantine; ai piani da primo a terzo, sono ubicati gli appartamenti nel numero di quattro per piano, distribuiti da un vano scala centrale, con ascensore; al piano quarto sottotetto sono ubicati due ulteriori alloggi e le soffitte.

L'edificio è dotato di area cortiliva comune, pavimentata e in parte recintata, con accesso carrabile da Via Torricelli.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è formato da struttura portante mista in laterizio e C.A., solai di interpiano in laterocemento, partizioni e tamponamenti in laterizio, copertura a falde asimmetriche, con manto



formato da guaina impermeabile; facciate rivestite con intonaco termoisolante a cappotto di recente realizzazione (2015) .

L'unità immobiliare in argomento è formata da appartamento al piano terzo, cantina al piano terra, soffitta al piano quarto, sottotetto.

APPARTAMENTO:

Riepilogo superfici nette calpestabili:

vano	sup nette mq		esposizione
	sup. utile	sup. accessoria	
ingresso	3,85		-
cucina	12,83		Est
balcone		0,90	-
soggiorno	20,61		Sud
balcone		4,20	-
disimpegno	1,68		-
camera	15,20		Est
camera	17,00		Sud
bagno	4,27		Est
cantina	-	3,55	-
soffitta	-	1,50	-
	75,44	10,15	

le finiture sono di qualità modesta, datate e, almeno in parte, risalenti al periodo di costruzione del fabbricato:

- muri e soffitti intonacati e tinteggiati,
- pavimenti in gres in tutti i vani,



- pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno,
- porte interne in legno, con specchiature cieche e inserto vetrato; finitura effetto noce,
- finestre dotate di infissi in legno verniciati, con vetro semplice (datati-periodo costruzione),
- avvolgibili esterni in PVC,
- bagno dotato di sanitari e vasca da bagno,
- impianto elettrico sottotraccia. Dichiarazione di conformità non disponibile;
- impianto di riscaldamento autonomo, caloriferi in ghisa, caldaia a metano. Dichiarazione di conformità non disponibile.

CANTINA:

- muri e soffitti intonacati e tinteggiati,
- pavimento in cemento battuto,

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato generale di conservazione dell'unità abitativa è tale da renderla già abitabile, tuttavia si ritiene che siano da prevedere almeno alcuni interventi di manutenzione e ripristino. A titolo esemplificativo:

- Infissi esterni – ripristino o sostituzione;
- Impianti – revisione con eventuale sostituzione caldaia,
- Bagno – ristrutturazione;
- Tinteggiature etc.

Gli oneri di ripristino sono stati tenuti in debito conto in fase di stima mediante l'applicazione di un coefficiente di riduzione forfettario, infatti la valutazione dell'incidenza dei lavori è riferita ai prezzi medi praticati dalle



imprese, mentre una stima esatta dei costi deve essere eseguita in funzione della progettazione esecutiva (considerati scelta dei materiali, modalità di intervento etc).

10. CLASSE ENERGETICA

Classe energetica dichiarata (cfr. relazione efficientamento energetico, SCEA 77.2014): **Classe E - kWh/m2/anno 101,3.**

11. STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di poter riassumere come segue, la stima del valore commerciale del bene in argomento, operata mediante l'applicazione dei valori unitari (riferiti al mq. e sottoposti agli opportuni correttivi), alle superfici di cui ai paragrafi precedenti:

Vm	C	K1	K2	Vup	S. lorda	Vcp	
appartamento							
€ 1.500,00	x 1,00	x 0,70	x 0,95	= €997,50	x 87,50	=	€ 87.281,25 +
balconi							
€ 1.500,00	x 0,35	x 0,70	x 0,95	= €349,13	x 4,20	=	€ 1.466,33 +
€ 1.500,00	x 0,35	x 0,70	x 0,95	= €349,13	x 0,90	=	€ 314,21 +
cantina							
€ 1.500,00	x 0,30	x 0,70	x 0,95	= €299,25	x 4,47	=	€ 1.337,65 +
soffitta							
€ 1.500,00	x 0,20	x 0,70	x 0,95	= €199,50	x 6,22	=	€ 1.240,89 +
TOTALE							€ 91.640,33 =



S1 a dedurre

Oneri sanatoria € 2.500,00 -

Valore di mercato

€ 89.140,33 =

Valore di base asta (-10% circa)

€ 80.000,00 =

Vm = Valore medio unitario: valore/mq di riferimento, desunto dalle migliori informazioni ottenute presso gli operatori del settore immobiliare presenti nella zona, alla luce delle caratteristiche del fabbricato nel suo insieme (ubicazione, vetustà etc.);

C = Coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso: correttivo applicato in considerazione della destinazione d'uso dei locali;

K1 = Coefficiente di differenziazione relativo allo stato di conservazione generale dell'immobile;

K2 = Coefficiente di differenziazione relativo alla mancanza di un posto auto coperto;

Vup = Valore unitario ponderato: valore/mq già sottoposto alle opportune riduzioni;

S. Lorda = Superficie lorda: valutazione espressa analiticamente nei precedenti paragrafi. Superficie misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino a un massimo di cm. 50, esclusi gli spessori di isolanti a cappotto) e al lordo di metà delle pareti di confine con altre unità immobiliari (fino a un massimo di cm. 25);

Vcp = Valore complessivo ponderato: valore complessivo della porzione



immobiliare al lordo di eventuali oneri aggiuntivi;

S1 = Spese a dedurre: oneri relativi alla sanatoria;

Valore di mercato lotto: valore di mercato del lotto di vendita, al netto di tutti i correttivi e le riduzioni;

Valore base asta lotto: valore consigliato come base d'asta, pari al valore di mercato ribassato del 10% circa, al fine compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi.

**

Valore consigliato come base d'asta:

€ 80.000/ – Euro Ottantamila/00

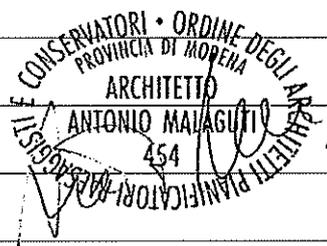
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza,

Modena 19.10.2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Antonio Malaguti)



SOMMARIO:

Capitolo 1 - DATI GENERALI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI IN	
RELAZIONE ALLA PROPRIETA'	3
1. DATI DI PIGNORAMENTO	3
2. PROPRIETA'	3
3. STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO	
DEL BENE.....	3
4. PROVENIENZA DEL BENE.....	3
5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI	4
6. REGIME FISCALE	4
7. LOTTI	4
Capitolo 2 – DATI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI – LOTTO UNICO –	
APPARTAMENTO E PERTINENZE	5
1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – LOTTO UNICO	5
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
3. CONFINI.....	6
4. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	7
5. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	7
6. CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	8
7. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.....	10
8. SPESE CONDOMINIALI	11
9. DESCRIZIONE.....	11
10. CLASSE ENERGETICA	14
11. STIMA DEL BENE	14



Allegati:

1. Relazione notarile;
2. Certificato stato civile Esecutati;
3. Aggiornamento ispezione ipotecaria;
4. Nota rinnovazione ipoteca;
5. Rogito di acquisto;
6. Estratto di Mappa;
7. Visure per immobile - NCEU;
8. Elaborato Planimetrico;
9. Planimetrie;
10. Lic. Edilizia UT n 559/61;
11. Abitabilità 19 Dicembre 1962;
12. Condono 1985, Numero 8263;
13. SCIA n. 77/2014;
14. CCEA UT n. 1576/2015;

