

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare

RGE 79/2020 + 126/2024

Promossa da:

(*****)

contro:

RELAZIONE DI STIMA

- INCARICO:

Omissis.

Trattasi della piena proprietà su appartamento al piano primo e locale cantina a piano primo sottostrada, il tutto posto nel Comune di Carpi (MO) in Via Martiri di Belfiore n. 1.



- DESCRIZIONE CATASTALE:

La porzione immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi
come segue:

Foglio 141

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano *	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
237	74	Via Martiri di Belfiore n. 1	S1	A/2	3	5 vani	€ 542,28
239	7						

* Piano da aggiornare.

Intestati catastali:

1. ***** nato a ***** il *****; proprietà per 1/4.
2. ***** nata a ***** il *****; proprietà per 3/4.

- PROVENIENZA:

La quota di proprietà pari ad 1/4 (un quarto) del compendio è pervenuta all'esecutato in virtù di successione del di lui padre ***** (den. n. 2 vol. 234 registrata a Carpi il 04/08/1998 e trascritta a Modena in data 14/04/2008 al n. 7235 di formalità); trascritta accettazione tacita di eredità in data 21/09/2023.

La quota di piena proprietà per 2/4 (due quarti) del compendio era pervenuta alla *de cuius* (già comproprietaria non eseguita) ***** in forza di compravendita a ministero Notaio ***** di Carpi del 07/11/1983 Repertorio n. 24940/4785, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 07/12/1983 al n. 13194 di formalità, mentre la residua quota di piena proprietà per 1/4 (un quarto) per successione *mortis causa* del coniuge *****.



I patti e gli oneri afferenti all'immobile sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto a rogito Notaio ***** di Carpi del 07/11/1983 rep. n. 24940/4785, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 07/12/1983 al n. 13194 di formalità.

Competono a tale unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

Nelle visure catastali e nella certificazione notarile sostitutiva il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censi, livelli ed usi civici.

Dalle informazioni desunte il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- CONFINI:

L'appartamento a piano primo confina con vano scale comune e con la pubblica via a sbalzo su due lati, salvo se altri e più precisi confini.

La cantina a piano interrato confina con corridoio comune e con ragioni altrui su due lati, salvo se altri e più precisi confini.

- DISPONIBILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo la porzione immobiliare è libera da persone, tuttavia all'interno sono presenti sono arredi e suppellettili vetusti.

- SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni ricevute dal referente dello studio di amministrazione condominiale "*****" di Carpi (MO), risulta a chiusura del bilancio di



esercizio ordinario 2023/2024 un debito pari ad Euro 2.775,48 ed una spesa a preventivo per il periodo 01/05/2024 – 30/04/2025 pari ad Euro 536,12.

- ELENCAZIONE FORMALITÀ:

Vedasi certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 03/07/2020 dal Notaio ***** di Roma.

- REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il complesso immobiliare che ricomprende la porzione oggetto di stima è stato costruito in forza di licenze rilasciate in data 09/07/1960 con Prot. Gen. n. 18960/59 (Prot. Uff. Igiene 3013) e con Prot. Gen. n. 18961/59 (Prot. Uff. Igiene 3012), nonché successiva licenza edilizia per modifiche al cornicione di gronda rilasciata in data 28/12/1960 con Prot. Gen. n. 21237.

Autorizzazioni di abitabilità rilasciate dal Sindaco del Comune di Carpi in data 10/01/1962 al n. 24012 (Prot. Uff. Igiene 3012) ed al n. 24013 (Prot. Uff. Igiene 3013).

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, riscontrando nell'appartamento a piano primo la demolizione della parete divisoria in tramezzi tra il corridoio d'ingresso ed il soggiorno, lo spostamento del vano porta tra il tinello ed il cucinotto, nonché il diverso posizionamento e



dimensionamento di alcune finestrate.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando in Euro 3.000,00 (Tremila/00) le spese tecniche comprensive di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per la presentazione di pratica in sanatoria e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

- DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

I beni oggetto di stima sono ricompresi nel "Condominio Giovanni XXIII" a destinazione residenziale e commerciale, a breve distanza dal centro storico di Carpi, in zona ottimamente servita e comoda a rete viaria principale.

L'edificio, elevato otto piani fuori terra oltre a piano sotterraneo, in pessimo stato manutentivo e di conservazione, ha una struttura portante in laterocemento; paramenti esterni in mattoni faccia vista con porzioni intonacate e tinteggiate; parapetti dei balconi parte rivestiti con mosaico e parte in metallo e vetro; copertura di tipo piano con soprastante guaina impermeabilizzante; lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

Gli alloggi hanno accesso da vano scale condominiale dotato di impianto ascensore.

L'abitazione in esame a piano primo è composta al suo interno da corridoio d'ingresso, tinello, cucinotto, balcone, disimpegno, due camere da letto e bagno.

Le finiture dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione, ovvero con pavimentazioni in marmette di graniglia nella zona giorno e nelle camere, in piastrelle ceramiche nel servizio igienico, così come i rivestimenti; portoncino d'ingresso e porte interne in legno tamburato con specchiature cieche od a vetri; infissi con telaio in legno



verniciato e vetri semplici; doppi vetri con telaio in alluminio ove presenti; tapparelle in pvc; pareti e soffitti tinteggiati; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare.

Da evidenziare macchie ed efflorescenze nel bagno e nelle zone limitrofe, verosimilmente dovute ad infiltrazioni pregresse.

Gli impianti tecnologici sono in gran parte sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento con stufette indipendenti a gas, ove presenti; boiler per acqua calda sanitaria.

Il locale cantina a piano interrato ha accesso dal corridoio comune, pavimentato con battuto in cemento e porta in legno a doghe.

La superficie commerciale della porzione in oggetto, misurata in scala planimetrica secondo gli usi, comprensiva delle pareti divisorie e dei muri interni e perimetrali per intero, delle murature a confine per metà, o ricavate dalle superfici catastali indicate in visura, è di circa 91 mq.

- STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, comprensivo dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi



di bene sottoposto a procedura esecutiva e che sono presenti abusi edilizi da regolarizzare.

Non si formeranno lotti separati.

La misura sottoriportata è puramente indicativa per comporre un calcolo analitico. Avremo pertanto:

- Appartamento al piano primo e locale cantina a piano primo sottostrada:
91 mq. x € 800,00 = € 72.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si avrà:

€ 72.800,00 - 5% = € 69.160,00

- Costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale - € 3.000,00
Sommano complessivamente € 66.160,00

Prezzo base d'asta arrotondato in € 66.000,00

(Euro sessantaseimila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 26 settembre 2024.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria

