

TRIBUNALE DI MODENA

***** ***** *****

Procedura esecutiva immobiliare n. 62/2024

Promossa da
creditore procedente

contro

debitore esecutato

***** ***** *****

***** ***** *****

INCARICO

Il sottoscritto

, all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti presso il Tribunale di Modena, accettava l'incarico conferitogli così come da verbale di accettazione del 03/03/2025.

Relazione

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti, effettuati i rilievi e gli accertamenti possibili, esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, lo scrivente è in grado di esporre quanto segue.

QUESITO 1

**DIRITTO REALE IN TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI:
PROPRIETA'**

Il diritto reale suindicato corrisponde a quello in titolarità dell' esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

DIRITTO REALE INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

PIENA PROPRIETA'

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento risulta essere corrispondente a quello in titolarità dell' esecutato .

Data la natura e la diversa ubicazione dei beni si ritiene corretto procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

LOTTO 2

LOTTO 3

QUESITO 2

LOTTO 1

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Carpi, Via Marmolada 2, catastalmente così distribuite:

SUB 12

- abitazione al piano primo composta da: ingresso, pranzo, cucina, disimpegno, n. 3 camere, bagno, balcone;
- soffitta al piano sottotetto;

SUB 6

- al piano terra: autorimessa;

SUB 7

- al piano terra: autorimessa;

oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni come per legge e provenienza.

CONFINI

L'appartamento confina con parti comuni su più lati, salvo se altri e più recenti.

Il garage sub 6 confina con parti comuni su più lati, ragioni sub 7, salvo se altri e più recenti.

Il garage sub 7 confina con parti comuni su due lati, ragioni sub 6, salvo se altri e più recenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame sono allibrate all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Carpi, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

Foglio 159 particella 26 sub 6; p.T, cat.C/6, cl.3, mq.14, rendita Euro 46,27

Foglio 159 particella 26 sub 7; p.T, cat.C/6, cl.3, mq.14, rendita Euro 46,27

Foglio 159 particella 26 sub 12; p.1-4, cat.A/3, cl.2, vani 6,5, rendita Euro 453,19

(vedasi documentazione catastale allegata).

DESCRIZIONE

L'immobile è posto nella periferia sud del capoluogo comunale, a circa km. 1 dal centro storico, con presenza di insediamenti residenziali e terziari-commerciali, sufficientemente comodo ad esercizi commerciali e servizi in genere.

Il fabbricato presenta modesta tipologia architettonica e finiture di tipo

ordinario.

La scala condominiale presenta pavimento in marmo comune e marmette, ringhiera in ferro e corrimano in legno.

L'area cortiliva circostante è pavimentata in parte con bitume asfaltico in scadenti condizioni; presenza di zone a verde ed aiuole.

Caratteristiche costruttive	
Struttura portante verticale	<input type="checkbox"/> mista cemento armato e muratura <input type="checkbox"/> Ferro <input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Prefabbricata
Copertura	<input checked="" type="checkbox"/> laterocemento <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> tipo piana <input checked="" type="checkbox"/> a tetto a falde inclinate
Tamponature esterne	<input type="checkbox"/> Muratura intonacata con porzioni in laterizio faccia a vista <input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata <input type="checkbox"/> Muratura faccia a vista <input type="checkbox"/> Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/> Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/> Altro:
Pareti interne	<input type="checkbox"/> Muratura intonacata <input checked="" type="checkbox"/> Muratura intonacata e tinteggiata <input type="checkbox"/> Altro:
Serramenti esterni	<input checked="" type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> Metallo <input checked="" type="checkbox"/> Vetri semplici <input type="checkbox"/> vetro camere <input checked="" type="checkbox"/> Altro: persiane avvolgibili in pvc

Porte interne	Porte interne	Porta ingresso
	<input checked="" type="checkbox"/> Legno: tamburato <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> Blindato	<input checked="" type="checkbox"/> semiblindata <input type="checkbox"/> Legno e vetri <input type="checkbox"/> ferro <input type="checkbox"/> Altro: Legno e vetro
Pavimenti interni		
	<input type="checkbox"/> piastrelle in ceramica <input checked="" type="checkbox"/> marmette e marmo <input type="checkbox"/> Cotto <input type="checkbox"/> palladiana di marmo <input type="checkbox"/> Moquette o simili <input type="checkbox"/> Parquet <input type="checkbox"/> Gomme o sintetici <input type="checkbox"/> Altro: pavimento balcone in ceramica	
Altre informazioni:	<p>Il bagno è dotato delle normali ed indispensabili apparecchiature sanitarie, con pavimento e rivestimento in ceramica.</p> <p>L'altezza interna dei locali abitabili dell'appartamento risulta di ca. m. 2,82.</p> <p>I mobili bagno e cucina sono stati indicati di proprietà del conduttore.</p>	

Riscaldamento		<input type="checkbox"/> NO assente
<input type="checkbox"/> centralizzato	<input checked="" type="checkbox"/> caldaia Immergas Zeus Iono	<input type="checkbox"/> gasolio
<input checked="" type="checkbox"/> autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> radiatori in ghisa; termoarredo nel bagno	<input type="checkbox"/> gasolio
Impianto idrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI del tipo sottotraccia, da verificare ed eventualmente porre a norma	<input type="checkbox"/> NO

Grado di finiture complessive	<input type="checkbox"/> Lusso	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> mediocre	<input type="checkbox"/> Scadente
Grado manutentivo	<input type="checkbox"/> Ottimo	<input type="checkbox"/> Buono	<input checked="" type="checkbox"/> Mediocre	<input type="checkbox"/> normale	<input type="checkbox"/> Scadente

Le autorimesse al piano terra presentano portone in legno verniciato, pavimento in cemento liscio, punto luce, in scadenti condizioni conservative.

La soffitta si presenta al grezzo priva di pavimento e finiture.

(vedasi fotografie allegate)

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Carpi.

Il fabbricato risulta costruito in data antecedente il 01/09/1967, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 12951 del 29/08/1960;
- Abitabilità del 22/06/1961 n. 10268;
- SCIA in sanatoria n. 392/2017 in data 03/04/2017;

(vedasi allegati).

Nelle unità immobiliari in esame, rispetto ai suindicati titoli, si riscontrano alcune difformità consistenti in modifiche interne e diverso dimensionamento di alcuni locali.

Per la regolarizzazione edilizia delle difformità mediante presentazione di pratica di sanatoria si presume una spesa presunta di €3.000,00 (oblazione, spese tecniche e quanto altro necessario); detto importo è da ritenersi puramente indicativo in quanto l'esatta determinazione ed approvazione potrà avvenire unicamente in seguito a presentazione della pratica presso il Comune.

Si precisa che il giudizio di stima tiene conto prudenzialmente dei suddetti

costi, i quali verranno nel seguito detratti dalla stima.

Le regolarizzazioni e tutti i relativi costi (suindicati o eventualmente maggiori) sono da considerarsi quindi a carico dell'aggiudicatario all'asta, con le modalità e la tempistica prevista dalla Legge.

STATO DI POSSESSO

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato da conduttrice terza estranea alla procedura, in forza di contratto di locazione decorrente dal 06/11/2018, registrato a Carpi al n. 004832, scadente il 05/11/2026.

(vedasi allegato)

SPESE CONDOMINIALI

L'amministrazione condominiale interpellata dallo scrivente ha fornito le seguenti informazioni:

"I debiti di cui in allegato sono tutti relativi all'anno 2024 e 2025.

Ci sono debiti relativi a spese per lavori straordinari eseguiti nel 2024. Il condominio ha ottenuto sentenza di pignoramento del canone d'affitto e attraverso il versamento mensile dell'affitto è stato possibile ottenere parziale soddisfazione del credito in base a quanto si evince dalla situazione che le allego. Ad oggi sono stati recuperati in totale euro 5171,44 euro su 22.239,24 dovuti (allegato 1)

A tali spese straordinarie si sommano i debiti dell'esercizio ordinario 24/25 che derivano in parte da saldi dell'esercizio precedente (23/24) per euro 1936,77 e in parte da spese legali già sostenute nel corso dell'esercizio 24/25 (pari ad euro 3534,97) da cui deriva il totale dovuto pari euro 5471,74 come si evince dal prospetto n.2 allegato.

Comunico, infine che le spese condominiali annuali, in assenza di debiti, per l'unità immobiliare in questione ammontano ad euro 1000,00 circa compresi i consumi acqua.

Ad oggi non ci sono spese straordinarie ulteriori deliberate.”

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere affermando che gli immobili di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi che negativi.

Tra i primi vanno considerati la razionale distribuzione degli spazi interni, la presenza di autorimesse e soffitta, l'ubicazione nell'ambito della zona d'appartenenza.

Tra gli aspetti negativi vanno evidenziati la vetustà del fabbricato, la modesta tipologia del fabbricato d'appartenenza, la verifica ed eventuale messa a norma dell'impiantistica esistente, la presenza di umidità allo spiccato delle murature.

Per quanto sopra, a parere dello scrivente, sufficiente dovrebbe risultare la relativa appetibilità di mercato.

COMPUTO METRICO

La superficie commerciale dell'immobile è calcolata secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; al 50% quelli in comune con altre unità ed il balcone; la soffitta al 20%.

Le superfici così calcolate risultano le seguenti:

appartamento, soffitta : ca. mq. 97,00

autorimessa sub 6: ca. mq. 14,50

autorimessa sub 7: ca. mq. 14,50

STIMA DEI BENI

Gli immobili vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo.

Data la ragione pratica del presente elaborato di stima, considerando altresì la natura degli immobili oggetto di valutazione, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per individuare il più probabile valore di mercato che gli stessi possono attualmente meritare, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico comparativo.

Pertanto, ricercati i dati di riferimento su cui articolare la stima, esperite le necessarie indagini di mercato, tenendo presente i più importanti parametri complementari a disposizione, esaminati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate- Banca dati delle quotazioni immobiliari, il fine per cui è richiesta la valutazione, si ritiene di poter attribuire alle consistenze immobiliari stesse i seguenti valori precisando che gli stessi comprendono l'incidenza di tutte le parti comuni come per legge e provenienza.

VALUTAZIONE

Appartamento, soffitta:

ca. mq. 97,00 x €/mq. 1.000,00 = € 97.000,00

autorimessa sub 6 :

ca. mq. 14,50 x €/mq. 600,00 = € 8.700,00

autorimessa sub 7 :

ca. mq. 14,50 x €/mq. 600,00 = € 8.700,00

Totale € 114.400,00

A detrarre abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per l'assenza di garanzia per vizi occulti, per eventuali maggiori costi di regolarizzazione edilizia/catastale, nonché per spese condominiali insolute (15% del valore suindicato)

€114.400,00 x 0,85 = € 97.240,00

A detrarre costi presunti per

regolarizzazione edilizia € 3.000,00

ed in arrotondamento

TOTALE LOTTO 1 = €94.000,00

LOTTO 2

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Piena proprietà su due porzioni immobiliari ad uso cantina site in Comune di Carpi, Via Petrarca 37 ang. via De Amicis , **catastalmente** così distribuite:

SUB 40

- cantina al piano primo sottostrada;

SUB 41

- cantina al piano primo sottostrada;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in esame sono allibrate all'Agenda del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Carpi, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

Foglio 119 particella 297 sub 40; p.S1, cat.C/2, cl.8, mq. 4, rendita Euro 20,66

Foglio 119 particella 297 sub 41; p.S1, cat.C/2, cl.8, mq. 3, rendita Euro 15,49

DESCRIZIONE

Le cantine in esame sono ubicate al piano interrato del relativo fabbricato condominiale posto in zona semicentrale nord del capoluogo comunale.

Sulla base dei sopralluoghi svolti attualmente **i beni non risultano disponibili e commerciabili** in quanto:

- la cantina sub 40 è stata inglobata ad altre (identificate nel sub 8) risultando nella disponibilità esclusiva della famiglia (o loro aventi causa); di fatto è stata demolita la parete con porta che consentiva l'accesso alla cantina, la quale risulta quindi priva di delimitazione fisica e di porta di accesso autonomo; i suindicati soggetti sono pertanto gli unici a disporre dell'accesso alla "spazio" pignorato.
- la cantina sub 41 è stata inglobata ad altra cantina e risulta nella piena disponibilità dei sig.ri ; di fatto risulta priva di porta di accesso autonomo ed è unita a quella dei suindicati signori per mezzo della demolizione della parete dividente le due proprietà; pertanto i

suindicati soggetti sono gli unici a disporre dell'accesso allo "spazio" pignorato.

Dal punto di vista urbanistico:

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Carpi.

Sono stati visionati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 628/1978 in data 20/08/1968;
- Abitabilità del 20/09/1970 n. 8096

(vedasi allegati)

- per quanto concerne il SUB 40 i sig.ri avevano presentato il 01/04/1986 pratica edilizia relativa a concessione in sanatoria n. 2556, poi rilasciata il 14/02/1997; con relativa autorizzazione di abitabilità .

Nella suddetta pratica si evince che già all'epoca la cantina pignorata era di fatto inglobata nella loro proprietà.

- per quanto concerne il SUB 41 non risultano pratiche edilizie che legittimino l'attuale stato dei luoghi per cui, oltre alle problematiche già esposte, andrebbe presentata una pratica di sanatoria per cambio d'uso da magazzino a cantine.

(vedasi allegati)

Il possesso delle cantine pignorate a favore dei soggetti terzi suindicati, per quanto riferito al sottoscritto dagli stessi, risalirebbe addirittura sin all'epoca immediatamente successiva la compravendita, cioè dal 1969 (si allega frontespizio dell'atto di provenienza).

Pertanto, in diritto, presumibilmente i soggetti occupanti potranno vantare diritti di proprietà in seguito ad intervenuto usucapione.

Alla luce di tutto quanto esposto ritiene lo scrivente che:

- i costi per le pratiche legali necessarie per rientrare nel possesso delle due cantine sarebbero esorbitanti rispetto al valore di mercato dei beni pignorati;
- in esito a quanto sopra occorrerebbero inoltre opere edili per la ricostruzione dello stato dei luoghi come da planimetrie catastali (spesa presunta € 4.000,00), fortemente antieconomiche rispetto al valore ipotetico dei beni (valore stimabile in circa € 800,00 per cantina);
- inoltre sarebbe necessario presentare pratiche edilizie che legittimino il nuovo stato dei luoghi con pagamento di oblazione e spese tecniche, nonché presentare planimetrie catastali aggiornate, con ulteriori aggravii di spese (presunte €3.500,00);

Per quanto sopra si riferisce che :

- i beni pignorati non risultano commerciabili;
- la risoluzione delle problematiche rilevate e le relative spese supererebbero di gran lunga il valore di mercato;
- le cantine in esame sono quindi da ritenersi prive di valore economico.

TOTALE LOTTO 2 = €0,00

LOTTO 3

BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Piena proprietà su porzione immobiliare ad uso cantina sita in Comune di Carpi, Via Carducci, catastalmente così distribuita:

SUB 20

- cantina al piano primo sottostrada;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in esame è allibrata all'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, Comune Censuario di Carpi, giuste le risultanze come segue:

CATASTO dei FABBRICATI

Foglio 120 particella 389 sub 20; p.S1, cat.C/2, cl.8, mq. 3, rendita Euro 15,49

DESCRIZIONE

La cantina in esame è ubicata al piano interrato del relativo fabbricato condominiale posto in zona semicentrale nel capoluogo comunale.

L'accesso carraio al piano interrato avviene dall'adiacente via Mazzali per mezzo di rampa carrabile.

Sulla base dei sopralluoghi svolti attualmente **il bene non risulta disponibile e commerciabile** in quanto:

- la cantina è utilizzata quale centrale idrica con presenza di autoclave condominiale ed attrezzature comuni ;
- risulta pertanto nella disponibilità esclusiva dell'amministrazione

condominiale e dei condomini;

- la sagoma planimetrica non corrisponde alla planimetria catastale del bene;

Dal punto di vista urbanistico:

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti presso il Comune di Carpi.

Sono stati visionati i seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n. 31/1973 in data 29/01/1973
- Variante n. 207/74 del 09/04/1974
- Abitabilità del 07/04/1975 n. 9917
- Abitabilità del 09/02/1977 n. 18153
- DIA in sanatoria n. 676/2008 del 30/04/2008;
- DIA 789/2008 DEL 15/05/2008
- DIA 124/2009 DEL 05/02/2009

(vedasi allegati)

Il possesso della cantina pignorata a favore dei soggetti terzi suindicati, per quanto riferito al sottoscritto dagli stessi, risalirebbe addirittura sin all'epoca immediatamente successiva la compravendita, cioè dal 1969 (si allega frontespizio dell'atto di provenienza).

Pertanto, in diritto, presumibilmente i soggetti occupanti potranno vantare diritti di proprietà in seguito ad intervenuto usucapione.

Alla luce di tutto quanto esposto ritiene lo scrivente che:

- i costi per le pratiche legali necessarie per rientrare nel possesso della cantina sarebbero esorbitanti rispetto al valore di mercato del bene

pignorato (valore stimabile in circa €700,00);

- in esito a quanto sopra occorrerebbe presentare pratica edilizia in sanatoria che legittimi lo stato dei luoghi, con pagamento di oblazione e spese tecniche, nonché presentare planimetria catastale aggiornata, con ulteriori aggravio di spese (spesa presunta € 3.000,00);

Per quanto sopra si riferisce che :

- il bene pignorato non risulta commerciabile;
- la risoluzione delle problematiche rilevate e le relative spese supererebbero di gran lunga il valore di mercato del bene;
- la cantina in esame è quindi da ritenersi priva di valore economico.

TOTALE LOTTO 3 = €0,00

RELATIVAMENTE A TUTTI I LOTTI

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

La documentazione ventennale in atti riporta le seguenti formalità relative ai beni pignorati:

- Ipoteca Giudiziale n. 264 del 30/01/2015 favore: con sede in Verona (VR), contro:; derivante da decreto ingiuntivo; come da Atto Giudiziario Pubblico Ufficiale: Tribunale di Modena, in data 28/01/2015 rep. 701/2015.

- Ipoteca in rinnovazione n. 702 del 17/02/2020 (in rinnovazione dell'iscrizione n.1102 del 02/03/2000) favore:, contro: ; derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito;
- Pignoramento Immobiliare n. 6926 del 29/03/2024 favore: contro: Pubblico Ufficiale: Ufficiali Giudiziari di Modena, in data 27/02/2024 rep. 1523.

PROVENIENZA

L'atto che ha consentito all' esecutato di divenire pieno proprietario dei beni pignorati è il seguente:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.ssa , Notaio in Carpi (MO), del 22/12/1999 rep. 21734, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 20/01/2000 al n. 1167 di formalità; favore: , per 1/2 della piena proprietà; contro: per 1/2 della piena proprietà.

(vedasi allegato e certificazione ventennale in atti)

Quanto sopra ad evasione del fiducioso incarico conferito.

Modena, 16/06/2025

Il C.T.U.