

**TRIBUNALE DI MODENA****CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

nella procedura esecutiva immobiliare n. 126/2017 a carico di

\*\*\*\*\*

Giudice dell'esecuzione : Dott. Michele Cifarelli

\*\*\*\*\*

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 126/2017 – Tribunale di Modena contro [REDACTED], l'Ill.mo Signor Giudice Dott. Michele Cifarelli nominava con Proprio provvedimento in data 11/10/2017 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. Raffaele Rigagnoli.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

**RELAZIONE:**

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 30/03/2017 ai nn. 7450/4803 a favore di [REDACTED] con sede a Siena, risultano pignorati i beni immobiliari di seguito descritti e periziati posti nel Comune di Carpi in via G. Leopardi n. 6, consistenti in :

**Bene "A": Immobile in piena proprietà del Sig. [REDACTED]**

Porzione di fabbricato a Piano terra e 1° ad uso abitazione di tipo

civile e cantina

**Bene "B": Immobile in piena proprietà della signora** [REDACTED]

B1 - Porzione di fabbricato a Piano terra-2°-3° ad uso cantina ,  
abitazione di tipo civile e soffitta

B2- Autorimessa a Piano Terra

**BENE "A" Proprietà del Sig.** [REDACTED]

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni in esame risultano distinti in N.C.E.U. di Modena nel Comune di  
Carpi ( MO ), identificato al Catasto Fabbricati con :

- Fg . 137 Mapp. 344 , Sub. 4 , Via G. Leopardi n. 6 , p.T.-1° , Cat. A/2,  
cl. 3 , vani 5 R.C.E. 542,28

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di  
comproprietà sulle parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del  
codice civile, nonché come risulta dallo stato dei luoghi , dai titoli di  
provenienza e dall'elaborato planimetrico.

### **CONFINI**

L'appartamento confina con muro esterno , sub 5 , parti comuni da più  
lati , vano scala , salvo altri più precisi e recenti confini .

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Occupato dal esecutato , il sig. [REDACTED] risulta residente in questo  
immobile come da certificato di residenza allegato .

### **PROVENIENZA**

Il bene in esame risulta appartenere per la piena proprietà al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] ed è pervenuto per acquisto fattone , in regime di separazione

dei beni ,con atto del 24/07/2007 , notaio [REDACTED] di Carpi rep.

248859/27471, trascritto in data 03/08/2007 ai nn.30728/17475.

### **DESCRIZIONE**

Si tratta di un appartamento al piano primo con destinazione d'uso abitazione , è composto da soggiorno, disimpegno , bagno, tre camere da letto, con ingresso da un vano scala comune , e una cantina al piano Terra .

Il fabbricato dove è collocato il bene in esame è disposto su quattro livelli fuori terra , al piano terra la destinazione d'uso è cantina ,al piano 1° e 2° abitazioni , al piano 3° soffitta .

La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento ,esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati , i serramenti esterni sono : finestre in alluminio al piano terra e finestre in legno con tapparelle in pvc al piano primo e al secondo, il tetto è a falde inclinate con travi in legno e tavelloni di laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole .

All' interno i muri sono intonacati e tinteggiati , i pavimenti sono in legno e ceramica , i rivestimenti nei bagni e cucina sono in ceramica , le porte interne sono in legno , è dotato di impianto elettrico , idrosanitario e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, senza certificazione .

Alla data del sopralluogo il bene si trova in uno stato di conservazione buono.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che

prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni .

Piano Terra :

Cantina 4,00 mt x 4,60 mt = 18,40 mq

Sottoscala : 3,00 mt x 1,00 mt = 3,00 mq

Piano 1° : Abitazione

10,25 mt x 9,25 mt - 2,30 mt x 4,50 mt ( vano scala ) = 84,46 mq

Balcone 4,00 mt x 1,00 mt = 4,00 mq

Totale : 109,86 mq

### **POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il sopralluogo presso l'ufficio del comune di Carpi ( Mo ) ha evidenziato i seguenti documenti :

- Licenza di costruzione Prot. 8528 del 16/06/1959
- Autorizzazione di abitabilità n. 10904 del 26/06/1961
- Autorizzazione per rifacimento intonaco esterno e sostituzione pensiline Prot. n. 1325/87
- Autorizzazione in sanatoria per modifica prospetto Nord al piano primo Prot. n. 6057/1/85 del 28/03/87
- Permesso di costruire per modifiche alla recinzione e marciapiede esterno Prot. n. 2010 del 05/12/2007

Il bene in oggetto è attualmente in posizione edilizia **non regolare**, in quanto dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a piano terra modificata la posizione di una porta e destinazione d'uso
- a piano primo opere di modifiche interne per eliminare la cucina

e ampliare la camera adiacente, costruzione di tramezza nel soggiorno per ricavare una terza camera, vengono spostate due porte

Le opere di modifiche interne sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del Decreto n. 380 del 2001 e art. 16 della L.R. n. 23 del 2004 con un costo indicativo stimato ( tra sanzione, diritti di segreteria , costi professionali e oneri di legge) di circa Euro 5.000,00 (cinquemila/00 euro )

### **VALUTAZIONE**

Si ritiene opportuno considerare, per il bene in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili.

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale , il valore per metro quadrato e il valore complessivo .

Abitazione P.1°      84,46 mq x 1.300 €/mq = € 109.798,00

Balcone                      4,00 mq x 390 €/mq = € 1.560,00

Cantina P.T.              21,40 mq x 650 €/mq = € 13.910,00

a detrarre pratica in sanatoria                      - € 5.000,00

**Valore complessivo del bene                      € 120.268,00**

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 120.268,00 ( euro centoventimiladuecentosessantotto/00)**

### **PROPOSTA DI VENDITA**

Per quanto sopra, si propone la vendita del bene sopra periziato **in unico lotto con il seguente prezzo a base d'asta:**

**Euro 120.000,00 ( euro centoventimila /00)**

**BENE "B" proprietà della Sig. [REDACTED]**

**B1-** Porzione di fabbricato a Piano terra-2°-3° ad uso cantina ,  
abitazione civile e soffitta

**B 2:** autorimessa

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE****B1 Appartamento con cantina e soffitta**

I beni in esame risultano distinti in N.C.E.U. di Modena nel Comune di

Carpi ( MO ) identificato al Catasto Fabbricati con :

- Fg. 137 Mapp. 344 , Sub. 5 , via G. Leopardi n.6 , P.T-1°-2° . , Cat.

A/2 , cl 3 , vani 5,5 , R.C.E. 596,51

**B2 Autorimessa**

- Fg. 137 Mapp. 344 Sub. 3 , via G. Leopardi n. 6, P.T , Cat. C/6 ,

sup. 27 , R.C.E. 85,22

**CONFINI****B1 Appartamento con cantina e soffitta**

L'appartamento confina con muro esterno , sub 4 , parti comuni da più

lati , vano scala , salvo altri più precisi e recenti confini

**B2 Autorimessa**

Il bene confina con muro esterno , sub 5 , Mapp.345, parti comuni da

più lati , salvo altri più precisi e recenti confini.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI**

I beni **B1 e B2** risultano occupati dal esecutato , la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] risulta residente in questo immobile come da certificato di

residenza allegato .

**PROVENIENZA**

I beni in esame **B1 e B2** risultano appartenere per la piena proprietà al Sig. [REDACTED] ed è pervenuto per acquisto fattone , in regime di separazione dei beni ,con atto del 24/07/2007 , notaio [REDACTED] di Carpi rep. 248859/27471 trascritto in data 03/08/2007 ai nn.30728/17475.

### **DESCRIZIONE**

#### **B1 Appartamento con cantina e soffitta:**

Si tratta di un appartamento al piano 2° con destinazione d'uso abitazione , è composto da ingresso –disimpegno , soggiorno , cucina , bagno, due camere da letto, con ingresso da un vano scala comune , due cantine, un wc al piano terra e una soffitta al piano terzo che si accede attraverso una botola nel vano scala .

Il fabbricato dove è collocato il bene in esame è disposto su quattro livelli fuori terra , al piano terra la destinazione d'uso è cantina ,al piano 1° e 2° abitazioni , al piano 3° soffitta .

La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento ,esternamente i muri sono intonacati e tinteggiati , i serramenti esterni sono finestre in alluminio al piano terra e finestre in legno con tapparelle in pvc al piano primo e al secondo, il tetto è a falde inclinate con travi in legno e tavelloni di laterizio con sovrastante manto di copertura in tegole .

All' interno i muri sono intonacati e tinteggiati , i pavimenti sono in ceramica e mattonelle in scaglie di granito , i rivestimenti nei bagni e cucina sono in ceramica , le porte interne sono in legno , è dotato di impianto elettrico , idrosanitario e riscaldamento autonomo con caldaia

a gas metano e radiatori in ghisa , senza certificazione .

Alla data del sopralluogo il bene si trova in uno stato di conservazione discreto.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni .

Piano Terra :

Cantina  $6,15 \text{ mt} \times 4,60 \text{ mt} = 28,29 \text{ mq}$

Cantina  $7,70 \text{ mt} \times 4,50 \text{ mt} = 34,65 \text{ mq}$

Piano 2° :

Abitazione  $10,25 \text{ mt} \times 9,25 \text{ m} - 2,30 \text{ mt} \times 4,50 \text{ mt} = 84,46 \text{ mq}$

Balcone  $4,00 \text{ mt} \times 1,00 \text{ mt} = 4,00 \text{ mq}$

Piano 3° :

Soffitta  $10,25 \text{ mt} \times 9,25 \text{ mt} = 94,81 \text{ mq}$

Totale :  $246,21 \text{ mq}$

### **B2 Autorimessa:**

Si tratta di una autorimessa a piano terra posizionata in aderenza tra due fabbricati , con struttura portante verticale in muratura , e solaio di copertura in laterocemento .

Esternamente i muri sono intonacati , i serramenti sono costituiti da un portone e una porta in lamiera .

All' interno i muri sono intonacati e tinteggiati , il pavimento è in ceramica , è dotato di impianto elettrico senza certificazione.

Alla data del sopralluogo il bene si trova in uno stato di conservazione discreto.



La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni

Piano Terra  $8,50 \text{ mt} \times 3,20 \text{ mt} = 27,02 \text{ mq}$

### **POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

#### **B1 Appartamento con cantina e soffitta:**

Il sopralluogo presso l'ufficio del comune di Carpi ha evidenziato i seguenti documenti :

- Licenza di costruzione Prot. 8528 del 16/06/1959
- Autorizzazione di abitabilità n. 10904 del 26/06/1961
- Autorizzazione per rifacimento intonaco esterno e sostituzione pensiline Prot. n. 1325/87
- Autorizzazione in sanatoria per modifica prospetto Nord al piano primo Prot. n. 6057/1/85 del 28/03/87
- Permesso di costruire per modifiche alla recinzione e marciapiede esterno Prot. n. 2010 del 05/12/2007

Il bene in oggetto è attualmente in posizione edilizia **non regolare**, in quanto dal sopralluogo effettuato si sono riscontrate le seguenti difformità:

- a piano terra modificata la posizione di tramezze, porte e destinazione d'uso

Le opere di modifiche interne sono sanabili ai sensi dell'articolo 36 del Decreto n. 380 del 2001 e art. 16 della L.R. n. 23 del 2004 con un costo indicativo stimato ( tra sanzione, diritti di segreteria , costi professionali e oneri di legge) di circa Euro 5.000,00 (cinquemila/00 euro )

**B2 Autorimessa:**

Il sopralluogo presso l'ufficio del comune di Carpi ha evidenziato la seguente situazione:

non è possibile dare la regolarità edilizia, in quanto non sono stati individuati elaborati grafici che rappresentano lo stato attuale del bene e documenti relativi a concessioni edilizie e agibilità, l'unica documentazione è una planimetria catastale.

Al fine di regolarizzare la posizione edilizia e acquisire il certificato di agibilità, occorrerà presentare in accordo con l'ufficio tecnico comunale la documentazione necessaria in base alle normative vigenti.

Lo scrivente non ha gli elementi necessari per il calcolo dell'ammontare della somma da scontare per acquisire il certificato di agibilità.

**VALUTAZIONE****B1 Appartamento con cantina e soffitta:**

Si ritiene opportuno considerare, per il bene in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili.

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Cantina P.T 62,94 mq x 800 €/mq = € 50.352,00

Abitazione P.2° 84,46 mq x 1.000 €/mq = € 84.460,00

Balcone 4,00 mq x 300 €/mq = € 1.200,00

Soffitta P.3° 94,81 mq x 100 €/mq = € 9.481,00

A detrarre pratica in sanatoria - € 5.000,00

Totale € 140.493,00

**B2 Autorimessa:**

Piano Terra 27,00 mq x 700 €/mq = € 18.900,00

Pertanto i beni in esame risulta meritevole di un apprezzamento complessivo pari a **Euro 159.393,00**

**( euro centocinquantanovemilatrecentonovantatre/00)**

**PROPOSTA DI VENDITA**

Per quanto sopra si propone la vendita del bene in **due lotti con il seguente prezzo a base d'asta:**

**Lotto 1 – Bene B1 Euro 140.000,00 ( centoquarantamila/00)**

**Lotto 2 – Bene B2 Euro 19.000,00 ( euro diciannovemila/00 )**

\*\*\*\*\*

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 28 Febbraio 2018

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Docum. catastale ( Visura , planimetria, elaborato planimetrico)
- Stati di famiglia
- Disegni e Autorizzazione edilizia depositate all'ufficio Tecnico