

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 54/2022

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Roberta Vaccaro

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

Il sottoscritto, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2283/A, con studio in Sassuolo in Via Adda n.ro 73/B, nominato "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott Umberto Ausiello,

## PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **54/2022 R.G.** al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

## ESPONE QUANTO SEGUE

### DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. Mario Loy con studio professionale in Roma in via Bruno Buozzi n.ro 53 e notificato al debitore il 18/02/2023, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R.

La proprietà pignorata, consiste in un appartamento al piano 2°, in contesto condominiale, con soffitta al piano terzo, locale non praticabile nel sottotetto e



cantina nel piano terra.

**Ai fini della redazione della presente perizia il bene pignorato viene considerato un unico lotto immobiliare.**

### UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà, è ubicata a Carpi, in via San Giacomo, 13.

### CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

L' appartamento al piano secondo confina a OVEST e a SUD con altre proprietà (non identificabili per mancanza di elaborato planimetrico) mentre a est e nord affaccia sull'area cortiliva di pertinenza.

### PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che la proprietà pignorata appartiene, per la quota di 36/36 a :

- \*\*\*\*\* nato in PAKISTAN (EE) il 01/01/1973 (CF \*\*\*\*\*)

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (B819), come segue;

- Foglio 113, mappale 76, sub 10, cat A/4, classe 3, vani, 4,5, R.C. 197,54 graffato al mapp 77 sub 8.



## CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da visure allegare estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

La planimetria dell'appartamento al piano 2° e 3° non risultano conformi a quella depositata presso l'Agenzia del Territorio, per lievi modifiche interne.

Andrà redatta una pratica da un tecnico abilitato con una spesa di circa € 500,00.

## REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi, è risultato che per l'immobile non sono presenti atti autorizzativi e pertanto

- Lo stato legittimato dell'appartamento è dato dalle planimetrie catastali

In occasione dell'aggiornamento catastale, andrà presentata anche una pratica in comune, da un tecnico abilitato, che ne definisca lo stato legittimato, con una spesa di circa € 1500,00.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La proprietà è gravata dai seguenti atti pregiudizievoli (da certificato notarile del 03/08/2022);

ISCRIZIONI:

**Ipoteca volontaria n 3900 del 17/06/2003** a favore della Banca Popolare di Bergamo-Credito Varesino S.C.R.L. con sede in Bergamo, contro \*\*\*\*\* nato in PAKISTAN (EE) il 01/01/1973 (CF \*\*\*\*\*) per € 108.000,00 di cui €



72.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni come da atto notarile pubblico a rogito \*\*\*\*\* notaio in Carpi, in data 05/06/2003 rep 23182

#### TRASCRIZIONI

**Trascrizione n. 17924 del 29/07/2022 a favore di \*\*\*\*\*.** con sede in Conegliano (TV) contro \*\*\*\*\* nato in PAKISTAN (EE) il 01/01/1973, pubblico ufficiale: Unep Tribunale di Modena, data 01/03/2022 rep 223.

#### DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 02/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dal sig. \*\*\*\*\* nato in Nigeria il 14/04/1989 e dal sig \*\*\*\*\* senza titolo. È presente un contratto di locazione a decorrere dal 08/01/2023 e una ricevuta datata 03/02/2023 con identificativo assegnato dal richiedente a nome di \*\*\*\*\* , per € 4.200,00/annui, pertanto costituisce titolo opponibile.

#### PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari mediante il seguente atto notarile:

atto di compravendita del 05/06/2003, rep. N. 23181/3632, registrato e trascritto a Modena il 17/06/2003 al n 11083 a favore di \*\*\*\*\* nato in PAKISTAN (EE) il 01/01/1973, contro \*\*\*\*\* nata a Modena il 15/09/1927 per la quota di 6/36 di piena proprietà, \*\*\*\*\* nato a Carpi (MO) il 21/01/1946 per la quota di 6/36 di piena proprietà, \*\*\*\*\* nata a Carpi (MO) il 28/07/1957 per la quota di 6/36 di piena proprietà, \*\*\*\*\* nata a Padova il 29/03/1920 per la quota di 12/36 di piena proprietà, \*\*\*\*\* nata a Carpi (MO) il 10/10/1951 per la quota di 2/36 di



piena proprietà, \*\*\*\*\* nata a Carpi (MO) il 19/02/1964 per la quota di 2/36 di

piena proprietà, \*\*\*\*\* nata a Carpi (MO) il 26/04/1954 per la quota di 2/36 di

piena proprietà.

### SPESE CONDOMINIALI

Non costituisce condominio

### DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà, ubicata in una palazzina presumibilmente degli anni '50, in muratura, consiste in un appartamento al piano secondo, un secondo ambiente al piano terzo, un sottotetto non praticabile, e una cantina.

La proprietà è in condizioni mediocri, sono presenti gli impianti, elettrico, idrico e di riscaldamento, ma al momento la fornitura del gas è assente.

Gli infissi sono in legno con un solo vetro, i pavimenti in ceramica, le pareti intonacate e tinteggiate.

La camera al terzo piano, ha il soffitto a voltine ed è dotato di radiatore e finestra. La cantina al piano terra è un piccolo ambiente al grezzo, senza luce, con soffitto in travi di legno e tavelle anch'essa in condizioni precarie.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.  
muri perimetrali esterni, per intero;

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;



- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo a, la superficie commerciale rilevata è:

**appartamento: 41,32 mq** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**camera piano 3°: 17,50 mq** (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

**cantina: 1,8 mq** (*superficie misurata di mq 6,00 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

**Totale superficie commerciale: mq 60,62  $\cong$  mq 60,60**

## STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.



La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "prezzo noto", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

## INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il semestre 2022 – Carpi – Semicentrale/capoluogo – Ospedale, Cimitero

### **Abitazioni civili**

Oscillazione del valore medio: da 840,00 euro/mq a 1.350,00 euro/mq.

## VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, (in quanto a metratura, piano, ecc) equivalgono a € 1.300,00; essendo però l' appartamento in esame con finiture datate, in pessime condizioni, e con autorimessa temporaneamente inagibile, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, si considera il valore di mercato minimo ufficiale,

per cui si ha:

$$€ 840,00 \times 60,00 \text{ mq} = € 52.400,00$$

Detratte le spese per l'aggiornamento catastale, ed edilizio, descritto nell'apposito paragrafo si ha € 50.900,00

## DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 50.900,00 - 2 \% = € 49.882,00 \approx 49.900,00}}$$



**(euroquarantanovemilannovecento/00)**

\* \* \*

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami,  
restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 10 ottobre 2023

IL C.T.U.

**Ing Pasquale Del Neso**

Via Adda n.ro 73/B

**41049 - SASSUOLO (MO)**

