

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 283/2022+16/2023+200/2022

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Umberto Ausiello

Promossa da

Contro

* * *

La sottoscritta arch. Marcella Volatile, professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro 662, con studio in Modena in Via Pasquale Anfossi n.ro 56, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Roberta Vaccaro,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **18 agosto 2023** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **283/2022 riunita alla 16/2023 R.G. e successivamente alla 200/2022** 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. Raffaella Moretti con studio professionale in Bergamo in via Brigata Lupi n.ro 7 e notificato al debitore il 23/09/2022, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R.

La proprietà pignorata, consiste in un appartamento al piano 6°, in contesto



condominiale, e cantina nel piano seminterrato.

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

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

La proprietà, costituita, come su detto, da un appartamento al piano sesto con ascensore, e cantina è ubicata a Carpi, in via Martiri di Belfiore 1.

CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

L' appartamento al piano sesto 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 1/2 ciascuno, in regime di separazione dei beni a :

- ***** , nato a Gujrat, Pakistan il 01/01/1972 cf ***** ,

- ***** , nato in Pakistan il 14/09/1969 cf *****

In merito alla specificazione richiesta sulla separazione dei beni è presente agli atti una nota dell'Avv ***** che si riporta:

*Quanto all'esecutato ***** , divenuto nelle more cittadino italiano, iscritto AIRE, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che lo stesso si è sposato in Pakistan il 23.11.1999, senza annotazioni. Sul punto si evidenzia però che dal contratto di mutuo azionato, il regime patrimoniale dichiarato è quello della separazione dei beni;*



quanto invece all'esecutato ***** rimasto cittadino Pakistano, non è stato neppure possibile estrarre in Italia l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Tuttavia, anche per quest'ultimo dal contratto di mutuo azionato risulta che il regime patrimoniale dichiarato è quello della separazione dei beni. Si deposita altresì scambio corrispondenza con il Consolato in Pakistan, dal quale risulta che "il Consolato scrivente non può fornire un certificato di stato civile/di matrimonio in autonomia; il/la richiedente deve ottenerlo in Pakistan 1) o direttamente 2) o attraverso una delega - inviabile tramite i ns. uffici – ad un/una familiare di primo grado".

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 141, mappale 237, sub 80, cat A/2, classe 3, vani, 5, Sup 91 mq, R.C. 542,28.

- Foglio 141, mappale 239, sub 27, cat A/2, classe 3, vani, 5, Sup 91 mq, R.C. 542,28.

Si evidenzia come la stessa proprietà è identificata con due identificativi diversi, con un'unica planimetria catastale. La particolarità è dovuta alla presenza della cantina posizionata sul mappale 237, al piano seminterrato di un secondo corpo di fabbrica, e l'appartamento posizionato sul mappale 239 al piano sesto.

L'accatastamento risulta comunque legittimato, ma l'eventuale acquirente in caso di lavori, dovrà aggiornare la planimetria catastale, separando la cantina dall'appartamento, sopprimendo i due sub, e creandone due nuovi, dando la



giusta classificazione alla cantina (C2).

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

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

Lo stato attuale dell'appartamento non risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, per cui andrà eseguito un aggiornamento catastale 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 l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione edilizia n° 18960/59 – 10864/60 del 09/07/1960
- Autorizzazione di abitabilità 24012 del 04/05/1962
- Lo stato legittimato NON è conforme allo stato di fatto, per quanto riguarda l'appartamento, per la demolizione del tramezzo tra corridoio e tinello. Andrà presentata una pratica edilizia in sanatoria da un tecnico abilitato, con una spesa di circa € 2.500,00.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La proprietà è gravata dai seguenti atti pregiudizievoli (da certificato notarile del 30/11/2022);



ISCRIZIONI:

- **Iscrizione n 5787/1550 del 22/02/2006** ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 01/02/2006 num rep. 32680/10781 a favore di *****, contro ***** nato in Pakistan il 14/09/1969 cf ***** e *****, nato a Gujrat, Pakistan il 01/01/1972 cf *****, capitale € 145.000,00 totale 217.500,00 durata 30 anni

TRASCRIZIONI

- **Trascrizione n. 28871/20202 del 07/09/2022** nascente da pignoramento immobiliare del 26/07/2022 num rep 4683/2022 emesso da Tribunale di Modena a favore di ***** cf ***** sede Carpi, contro ***** nato in Pakistan il 14/09/1969 cf ***** e ***** nato a Gujrat, Pakistan il 01/01/1972 cf *****
- **Trascrizione n. 37655/26309 del 25/11/2022** nascente da pignoramento immobiliare del 15/10/2022 num rep 6304 emesso da ufficiale giudiziario sede Verona, a favore di ***** sede Conegliano, cf ***** contro ***** nato in Pakistan il 14/09/1969 cf ***** e *****, nato a Gujrat, Pakistan il 01/01/1972 cf *****

DISPONIBILITÀ DEI BENI

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 17/09/2023, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dal sig. ***** senza titolo.

PROVENIENZA DEI BENI



Gli immobili sono pervenuti agli attuali proprietari mediante i seguenti atti notarili:

a ***** la propria quota è così pervenuta:

- Quota di 45/100 per atto di compravendita del 28/07/2003 num rep 27924/8744 notaio ***** trascritto il 05/08/2003 num 22922/14778 da potere di ***** nato il 26/06/1965 in Venezuela cf *****
- Quota 5/100 per atto di compravendita del 01/02/2006 num rep 32679/10780 notaio ***** trascritto il 22/02/2006 nn 5786/3791 da potere di ***** cf *****

a [REDACTED] la propria quota è così pervenuta:

- Quota di 45/100 per atto di compravendita del 28/07/2003 num rep 27924/8744 notaio ***** trascritto il 05/08/2003 num 22922/14778 da potere di ***** nato il 26/06/1965 in Venezuela cf *****
- Quota 5/100 per atto di compravendita del 01/02/2006 num rep 32679/10780 notaio ***** trascritto il 22/02/2006 nn 5786/3791 da potere di I***** cf *****

SPESE CONDOMINIALI

Da comunicazione dell'amministratore, ***** della "***** e consulenza condominiale le competenze a debito sono:

- spese a preventivo 01/05/2023 – 30/04/2024: € 1.173,91
- spese straordinarie 01/05/2023 – 30/04/2024: € 482,01
- consuntivo 1/05/2022 – 30/04/2023: € 1.724,20
- quota parte partecipazione fondi condominiali: € 1.725,44

per un totale di € 5.105,56 che dovrà corrispondere l'eventuale aggiudicatario.



DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà consiste in un appartamento al piano 6° di un condominio nel centro di Carpi. L'edificio, con struttura portante in c.a., dotato di ascensore, si sviluppa su 7 piani oltre il piano terra, più il piano interrato per le cantine.

All'appartamento si accede dal corpo scala condominiale, ed è composto da un cucinotto, soggiorno/pranzo con balcone, due camere e un bagno, disimpegnati da un corridoio. Inoltre è presente una cantina al piano interrato.

L'appartamento si presenta in condizioni mediocri, on infissi esterni in legno con un vetro, pareti intonacate e tinteggiate ma con evidenti segni di umidità nelle camere, pavimenti in marmo anni '60.

Sono presenti le principali utenze, tranne il gas, pur essendoci l'impianto di riscaldamento. È presente invece uno scaldacqua elettrico in cucina.

I balconi necessitano di ripristino delle parti ammalorate, in quanto sono evidenti distacchi di muratura con fuoriuscita dei ferri di armatura, lavori che rientrano nella manutenzione condominiale.

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: 87,00 mq (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

balconi: mq 2,00 (*superficie misurata di mq 6,60 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

cantina: 4,5 mq (*superficie misurata di mq 9,00 e considerata al 50%*)

Totale superficie commerciale: 93,50 mq \cong 93,50 mq

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 900,00 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) vanno da € 1.000,00/mq a € 1.200,00/mq; essendo l'appartamento in esame in condizioni meediocri, rispetto agli appartamenti presenti presso le agenzie immobiliari, ma comunque in posizione centrale si considera il valore di mercato minimo, per cui si ha:

$$€ 1000,00 \times 93,50 \text{ mq} = € 93.500,00$$

Si detraggono le spese per le pratiche edilizie e catastali:

$$€ 93.500,00 - 3.000,00 = € 90.500,00 \approx € 90.000,00$$

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 5% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$\underline{\underline{€ 90.000,00 - 5 \% = € 85.500,00 \approx € 85.000,00 \text{ (eurottancinquemila/00)}}}$$

* * *



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

Modena, 23 ottobre 2023

IL C.T.U.

Arch. Marcella Volatile

Via Pasquale Anfossi n.ro 56

41121 - MODENA

cell. 331 991 1660

e-mail: volatile.m@tiscali.it – mail P.E.C. marcella.volatile@archiworld.pec.it

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro 662

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.ro 83

