

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare **352/2020**; Dott.ssa GIULIA LUCCHI

- Creditore Procedente –

\*\*\*\*\*

(Avv.ti \*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\*)

- Creditori intervenuti –

\*\*\*\*\*

*contro*

\*\*\*\*\*

- Esecutata –

\*\*\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio la scrivente geometra Cristina Gozzi, con studio a Modena in Via Francesco Selmi, 66 - 41121 Modena e nell'udienza del 15 marzo 2022, le conferiva l'incarico e di provvedere agli adempimenti di seguito indicati:

**SEZ.I: CONTROLLO PRELIMINARE**

Con premessa che l'atto di pignoramento corrisponde ai beni in titolarità dell'esecutato in forza dei seguenti atti: gli immobili sono pervenuti a \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* proprietaria per 1/1; a seguito di atto a ministero Notaio \*\*\*\*\* con sede in Carpi, in data 23/02/2007 Rep. n.\*\*\*\*\* – CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n.6305.1/2007 Reparto PI di Modena in atti dal 21/03/2007. Provenienza da \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\* , che con atto dott. \*\*\*\*\* rep. \*\*\*\*\* Matrice n.8027 del 31/03/1981 trascritto a Modena il 24/04/1981 al n.part.5864 acquista da “\*\*\*\*\*”.

1. **iscrizione del 09/01/2007:** Registro Particolare 323 Registro Generale 813 Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* Repertorio 108885/18939 del 21/12/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4811 del 12/10/2009 (RESTRIZIONE DI BENI);
2. Annotazione n. 943 del 04/02/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);
3. Annotazione n. 5328 del 29/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);
4. Annotazione n. 52 del 10/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI);
5. Annotazione n. 790 del 11/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI);
6. Annotazione n. 715 del 01/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI);
7. Comunicazione n. 3022 del 22/09/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/08/2017;

**Cancellazione totale** eseguita in data 02/10/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL.7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);

2. **trascrizione del 20/03/2007:** registro Particolare 6305 Registro Generale 10755 Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* repertorio 109109/19027 del 23/02/2007 ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA';
3. **iscrizione del 20/01/2016:** registro Particolare 163 Registro Generale 1087 Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\* spa Repertorio 888/7016 del 18/01/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.2795 del 12/07/2017 (**CANCELLAZIONE TOTALE**);
4. **iscrizione del 30/07/2020** – registro Particolare 3191 registro Generale 18572 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1545/2020 del 03/03/2020 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. **trascrizione del 25/11/2020** – Registro Particolare 20451 Registro Generale 29990 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 4425/2020 del 27/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

L'Agenzia delle Entrate – Riscossione è creditrice nei confronti di \*\*\*\*\* della somma complessiva di € 119.000,96 per imposte, tasse e tributi vari con relativi accessori, intervento del 25/02/2021.

#### **REGIME FISCALE PERSONA GIURIDICA:**

Società a responsabilità limitata. Esercita l'attività di compravendita di beni immobili propri.

#### **SEZ.II: QUESITI**

### **QUESITO n.1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.**

In riferimento al verbale del 02/03/2021, di restrizione del pignoramento, si evidenzia che nella disposizione di proseguimento dell'esecuzione, i dati riferiti al foglio catastale contengono un refuso indicando il foglio 141 anziché il **foglio 142**. Ma ciò non lede alla bontà del pignoramento, osservando che in ogni caso la restrizione dell'ipoteca è a vantaggio esclusivo dell'esecutato.

Le porzioni immobiliari, sono censite catastalmente alla Agenzia del Territorio di Modena, Catasto Fabbricati, Comune di Carpi (codice: B819), come segue:

VEFRA.ST srl, sede in carpi (MO) P.I. 03098870367, proprietà 1/1;

Foglio **142** mappale **37**

| Sub | Indirizzo     | Cens. | Piano | Cat. | Cl. | Consistenza | Sup. catastale                                       | Rendita     |
|-----|---------------|-------|-------|------|-----|-------------|------------------------------------------------------|-------------|
| 16  | v. Da Vinci   |       | 7     | A/2  | 4   | 6,5 vani    | Totale 134 mq<br>Totale escluse aree scoperte 130 mq | euro 822,46 |
| 40  | v. Buonarroti |       | S1    | C/6  | 6   | 16 mq       | Totale 16 mq                                         | euro 85,11  |
| 41  | v. Buonarroti |       | S1    | C/6  | 6   | 16 mq       | Totale 19 mq                                         | euro 85,11  |

rif. sub 16: Variazione Toponomastica del 08/08/2015 Pratica n.MO0093700 in atti dal 08/08/2015, derivante da aggiornamento ANSC (n.44402.1/2015).

rif. sub 40: Variazione toponomastica del 18/10/2004 pratica n.MO00280097 in atti dal 18/10/2004, Variazione di Toponomastica (n.117581.1/2004).

rif. sub 41: Variazione toponomastica del 18/10/2004 pratica n.MO00280096 in atti dal 18/10/2004, Variazione di Toponomastica (n.117580.1/2004).

Le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi, in riferimento alla consistenza e alla disposizione interna.

### **QUESITO n.2: descrizione materiale dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima.**

**LOTTO UNICO:** Trattasi di piena proprietà di una unità immobiliare sita nel Comune di Carpi (MO), costituita da un appartamento in via Leonardo da Vinci n.2 e due autorimesse con accesso da via Michelangelo Buonarroti.

#### **Descrizione analitica:**

L'unità immobiliare adibita ad abitazione, è posta al settimo ed ultimo piano di un complesso condominiale di più scale denominato "Jessica 6", con negozi al piano strada ed autorimesse all'interrato. L'appartamento, identificato con l'interno 14, misura mq 125,10 circa lordi

commerciali, (superficie in cui i balconi sono inseriti con coefficiente 0,25 e con altezza interna utile m 2,80), (superficie utile netta calpestabile mq 108,50 circa), è composto da: ingresso su sala con balcone, cucina abitabile con balcone, due camere da letto matrimoniali con balcone comune, una camera singola, un bagno completo e un bagno con solo lavabo e W.C., disimpegno notte e un ripostiglio senza finestra. Nella zona giorno i pavimenti sono tutti in ceramica, mentre nella zona notte in quadrotti di legno, presenti rivestimenti ceramici nell'angolo cottura, nei bagni. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e tapparelle alle finestre. Impianto elettrico e idraulico presenti. Riscaldamento centralizzato condominiale, acqua calda sanitaria fornita da un boiler elettrico.

Le autorimesse, con portoni basculanti manuali, la cui superficie lorda commerciale è di mq 18 circa ciascuna (netta calpestabile mq 15,50 circa), si trovano al piano interrato.

Le condizioni generali dell'appartamento sono buone, seppur con evidenti segni di usura nei pavimenti e nelle superfici verticali in generale, qualche traccia di muffa da condensa nelle camere da letto, gli impianti sono dell'epoca di costruzione dell'immobile.

Nelle autorimesse sussistono alcune infiltrazioni di acqua.

L'edificio condominiale si presenta in ottime condizioni generali, avendo subito recenti lavori di efficientamento energetico, e il rifacimento della cabina dell'ascensore tutt'ora in corso. L'area cortiliva comune è recintata, mentre l'accesso alle autorimesse interrate avviene da via M. Buonarroti.

### **CONFINI:**

La porzione immobiliare adibita ad appartamento, confina con: affacci su area cortiliva, vano scala e ragioni \*\*\*\*\*.

La porzione immobiliare sub. 40 adibita ad autorimessa confina con: corsia comune sul lato sud, sub. 41 lato ovest (medesima proprietà) e su strada nel lato nord.

La porzione immobiliare sub. 41 adibita ad autorimessa confina con: corsia comune sul lato sud, sub. 40 lato est (medesima proprietà) e su strada nel lato nord.

### **QUESITO n.2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso gli uffici competenti, effettuava sopralluogo in loco per accertamenti e misurazioni in data 29 aprile 2022 ed in data 6 maggio 2022.

Tavola PS2-19 del PRG approvato con D.D.le n.48 del 01/02/2020, Titolo III Capo IV – Città da riqualificare ambiti di rigenerazione urbana (art.51).

L'edificio condominiale, è stato edificato dopo il 1967; a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Carpi si rilevano:

- Concessione edilizia n.723/77 prot. gen. 9774 prot. IG 12033, rilasciata il 30/11/1977;
- Concessione edilizia n.992/80 (variante alla concessione n.723/77), prot. gen.9987 prot. IG 13327 rilasciata il 11/07/1980;
- Abitabilità per fabbricato ad uso residenziale con sottostanti uffici e negozi, concessione n.723/77 e 992/80, prot. gen. 17714 del 11/12/1980;
- CILA prot. n.1180/2020 prot.63852/2020 del 12/11/2020, per manutenzione straordinaria, cappotto termico e sostituzione della caldaia, in fase di esecuzione;

Non sussiste vincolo di pertinenzialità delle autorimesse con gli appartamenti delle due scale del condominio, non essendo citato tale vincolo né nella concessione edilizia dell'immobile e neppure nell'atto notarile di acquisto del compendio di cui all'oggetto.

L'immobile dal punto di vista edilizio, non presenta, irregolarità, ad eccezione di taluni parametri dimensionali o geometrici riconducibili nelle tolleranze esecutive di cui all'Art.19 bis comma 1ter L.R. 23/2004.

#### **QUESITO n.2.2: schema sintetico-descrittivo dal lotto (all.A1).**

Vedi allegato A.1

#### **QUESITO n.3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.**

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta essere libero e vuoto da arredi. Tuttavia esiste un contratto di affitto registrato il 13/01/2015 al n.000114 serie 3T, intestato al sig. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, i quali attualmente sono residenti altrove e non nel compendio oggetto di perizia (si allega certificato di residenza).

Il sub.40, autorimessa, risulta occupata senza titolo dal Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\*il \*\*\*\*\*, residente al piano sesto int.12 in appartamento di proprietà \*\*\*\*\*.

Il sub. 41, autorimessa, risulta libera e vuota.

Si evidenzia che le spese condominiali a debito di \*\*\*\*\* ammontano a € 3.274,80. Il preventivo annuale per le spese condominiali per l'appartamento e le autorimesse ammontano a € 1.902,40 esclusi i consumi di riscaldamento ed acqua.

**QUESITO n.4: IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.**

Il compendio immobiliare **non** è pignorato pro-quota.

**CRITERIO DI STIMA:**

Per la valutazione del valore commerciale del bene in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto con recenti contrattazioni sul mercato locale per immobili con caratteristiche pressoché simili. Tenuto conto delle caratteristiche del compendio immobiliare, e che si trova non lontano dal centro cittadino, servito da pubblici esercizi e con buona viabilità.

**Superfici commerciali:**

- unità immobiliare adibita ad abitazione al settimo piano con ascensore di mq 125 lordi circa;
- unità immobiliari adibite ad autorimesse al piano interrato totale di mq 36 circa;

**Valori commerciali:**

- unità immobiliare adibita ad abitazione €/mq 920,00;
- unità immobiliare adibita ad autorimessa €/mq 500,00;

**STIMA:**

*Tenuto conto quanto fin qui descritto si indica quanto segue:*

**Proprietà 1/1 di abitazione e due autorimesse in Carpi (MO), via Leonardo da Vinci n.2.**

*VALORE COMMERCIALE UNITA' IMM. ADIBITA AD ABITAZIONE:  $mq\ 125 \times €\ 920,00 = €\ 115.000,00$*

*DUE AUTORIMESSE:  $mq\ 36 \times €\ 500,00 = €\ 18.000,00$*

*Totale valore commerciale € 133.000,00*

Trattandosi di bene oggetto di procedura esecutiva, si suggerisce di applicare una riduzione di circa il 10% sul valore ottenuto, per cui la cifra in arrotondamento risulta:

**VALORE BASE D'ASTA € 119.700,00 (centodiciannovemilasettecento/00)**

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 13 maggio 2022

**Il C.T.U.**

cristina gozzi geometra

*allegati al fascicolo:*

- Documentazione fotografica;
- Estratto PRG e doc. comunali;
- Visura sintetica Conservatoria RRII;
- Visura catastale;
- Visura camerale;
- Planimetrie catastali; Estratto di mappa catastale;
- Rappresentazione grafica dello schema planimetrico;
- Atti di provenienza;
- Contratto di locazione e certificato di residenza ex conduttori
- Estratto delle spese condominiali