

TRIBUNALE DI MODENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA TECNICA

**OGGETTO: STIMA DEI BENI IMMOBILI INERENTI ALLA ESECUZIONE
IMMOBILIARE Nr. 250/2023**

Procedura promossa da:

██

Mandataria di

██

Rappresentata da

██

Contro

████████████████████

Via Giacomo Leopardi, 38 – Carpi – MO –

████████████████████

Via Giacomo Leopardi, 38 – Carpi – MO –

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. UMBERTO AUSIELLO

C.T.U. RAZZABONI P.I. DOMENICO

Paragrafi in oggetto:

1. INCARICO
2. OPERAZIONI / ACCERTAMENTI
3. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE
4. UBICAZIONE CON DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. PROVENIENZA / REGIME PATRIM.
7. REGOLARITA' EDILIZIA
8. FORMALITA' ESISTENTI
9. COMPUTO METRICO
10. DIVISIBILITA' DEL BENE
11. COMPUTO ESTIMATIVO
12. VERBALE DI CONSEGNA



1- INCARICO

A seguito nomina del Sig. Giudice Dott. Umberto Ausiello, il sottoscritto Razzaboni Domenico, perito industriale, libero professionista, residente in Mirandola – via Bosco 24, iscritto all’Albo professionale del Collegio dei Periti industriali della Provincia di Modena, all’albo dei consulenti tecnici del Giudice presso il Tribunale di Modena, veniva convocato con provvedimento di nomina quale esperto dal Giudice dell’esecuzione con data 20/06/2024; il sottoscritto ctu, in data 24/06/2024 accettava l’incarico conferitogli *(come previsto dall’art.221 co.8° del D. L. n°34/20 cit, in forza del quale in luogo dell'udienza fissata per il giuramento del consulente tecnico d'ufficio ai sensi dell'articolo 193 del codice di procedura civile)* prestando il giuramento di rito in modalità telematica con l’invio in p.c.t. con sottoscrizione e deposito del modello allegato al documento di nomina.

Nello stesso provvedimento di nomina, il GE fissava alla data del 23/01/2025 ore 07,00 la successiva udienza, con convocazione delle parti, per la determinazione delle modalità della vendita.

2- OPERAZIONI / ACCERTAMENTI

Rilievo ed esamina degli immobili oggetto di Esecuzione previa visite e sopralluoghi con misure e rilievi fotografici, visure in modalità diretta e remota presso l’ufficio del Territorio di Modena, visure presso l’ufficio tecnico del Comune di Carpi (Mo), la Conservatoria RR.II. di Modena, oltre agli accertamenti utili e necessari per determinare i valori economici, le indagini di mercato per le necessarie operazioni di conteggi e istruttoria.

Il sopralluogo presso i beni eseguiti è stato eseguito in data 14/10/2024 con l’adesione del Geom. Stefano Crescenzo, questi in rappresentanza dell’Istituto Vendite Giudiziarie nominata dal GE custode del bene in oggetto di esecuzione.



Nel sopralluogo, **non erano presenti** gli esecutati, [REDACTED]

[REDACTED], coniugi tra loro, domiciliati, negli atti del pignoramento nel bene esecutato; nel suddetto immobile era presente il [REDACTED]

(convalidato dalla esibizione di regolare documento di identità) che si dichiarava con la famiglia (moglie e due figli) residente da più tempo nell'immobile in esecuzione, ma privo di qualunque contratto che attesti la regolarità del domicilio.

A seguito di indagine personale presso gli uffici di Anagrafe del Comune di Carpi (MO), da questi in data 23/10/2024 veniva rilasciata documentazione che attestava l'iscrizione degli stessi Sig.ri

[REDACTED] *all'indirizzo del bene esecutato.*

Alla data del sopralluogo il sottoscritto ha verificato i beni oggetto dell'esecuzione consistenti in beni immobili siti in Comune di Carpi (MO) via Giacomo Leopardi n. 38, costituiti da:-

- un appartamento al piano quarto (*privo di ascensore*) e soffitta al piano quinto sottotetto, raggiungibile da scala comune, censito - *F.137, mapp.269, Sub. 30," via Giacomo Leopardi n. 38 – **accatast. con n.19-**" (occupato da locatario privo di contratto)*
- un locale al piano terra ad uso rimessa-garage, censito - *F. 137, mapp.269, Sub. 11" via Giacomo Leopardi n. 38- **accatast. con n.19-**" (occupato da locatario privo di contratto)*

L'immobile, in oggetto di esecuzione, consistente in una porzione di fabbricato condominiale con necessità di amministrazione condominiale, come richiesto dal bando di procedura, da personale indagine conoscitiva presso l'ufficio della amministrazione condominiale dell'immobile gestita dalla amministrazione [REDACTED] di Carpi, per l'immobile sito in Carpi (MO) in via Giacomo Leopardi n. 38 (condominio "Gemelli") di cui è parte la porzione di fabbricato in oggetto di esecuzione, sono stati forniti i seguenti dati: - alla data del 17/07/2024 la posizione del bene con riferimento agli esecutati, risultava debitoria di €. 941,38 ca, attestata dalla stessa amministrazione condominiale; l'estratto conto contabile, inviato dall'amministrazione condominiale con riferimento



alla esposizione della parte eseguita, verrà allegato agli atti della perizia.

Nei sopralluoghi eseguiti, il sottoscritto non ha riscontrato difformità costruttive e/o di cambi d'uso nella porzione di fabbricato in oggetto di esecuzione, ha verificato **l'occupazione dell'immobile** da parte del [REDACTED] che si dichiarava lì domiciliato con la famiglia (moglie e due figli), ma privo di qualunque contratto che ne attesti la regolarità.

3- BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Struttura di fabbricato condominiale ad uso civile abitazione, situato nel Comune di Carpi (MO), via Giacomo Leopardi n. 38, e più precisamente, la parte in esame, una porzione di fabbricato a formare un appartamento posto al piano quarto/quinto (sub.30), esteso su una sezione del piano quarto, composto dai vani: corridoio/disimpegno, cucina, pranzo/soggiorno, due camere da letto, bagno/wc, un balcone, e un vano a soffitta al piano quinto/sottotetto; un vano a garage al piano terra per la complessiva consistenza catastale di vani 8; l'appartamento, al piano quarto, è nei confini con area cortiliva comune a sbalzo su più lati, con vano scala comune su un lato, parti privato su altro lato, salvo se altri; con annesso vano soffitta al piano quinto/sottotetto, questo confinante a sbalzo con area cortiliva comune, con vano scala comune su un lato, parti privato su altro lato, salvo se altri; un garage al piano terra (sub.11), con accesso dal cortile comune con porta del tipo a scorrimento in lamiera metallica lavorata, tra i confini: area di manovra e cortile comune su un lato, parti comuni su un lato, con altra proprietà privata su altro lato, salvo se altri.

4- UBICAZIONE E DESCRIZIONE

L'area, in cui è situato l'immobile eseguito, è nel Comune di Carpi (MO) in via Giacomo Leopardi n. 38, di tipo residenziale, in vicinanza di esercizi pubblici e commerciali con servizi in Urbanizzazione primaria e secondaria completi.

Il fabbricato condominiale, del quale è parte la consistenza immobiliare in oggetto, è una



costruzione degli anni sessanta, nelle porzioni immobiliari in oggetto di esecuzione, nel tempo, non sono stati eseguiti lavori edili e/o cambi d'uso per cui il comune di Carpi (MO) abbia avuto necessità di rilasciare concessione in sanatoria.

Il fabbricato e la porzione in esame sono costruiti in struttura mista: mattoni, cls, laterizio, esternamente con parti intonacate e colorate a tempra, con finiture generali esterne ed interne di discrete e/o mediocri qualità.

La consistenza immobiliare in oggetto di esecuzione si configura con un appartamento ad uso abitazione esteso su una porzione del piano quarto e un vano ad uso soffitta al piano quinto.

L'accesso alla parte abitativa eseguita si ha al piano terra, da area comune di accesso esterna, in parte lastricata in ca, in parte pavimentata in asfalto e/o ghiaia, area, recintata ad altezza uomo, nel perimetro per la maggior parte con pannelli in rete metallica posizionati su muretto in ca, recinzione, completa di un cancello per il passaggio pedonale in via Leopardi e due carrabili, uno su via Leopardi e uno su via Magellano per l'accesso di veicoli; l'accesso comune, a piano terra, è costituito da una porta ad ante con intelaiatura metallica portante lastre in vetro lavorato che dà comunicazione al vano scale comuni; al piano terra, in area comune, ai lati delle scale, insiste un vano contenente i contatori per la misurazione dell'elettricità e uno per i contatori dell'acqua separati per la misurazione autonoma di consumo di ogni appartamento; i contatori per la misurazione singola del consumo del gas sono in una struttura posizionata in area comune cortiliva. L'edificio è privo di ascensore, da pianerottolo comune, al piano quarto, con porta del tipo semiblandato si ha accesso all'appartamento nella zona giorno, con vani: ingresso/corridoio/disimpegno, cucina, pranzo/soggiorno, dal vano pranzo/soggiorno si ha accesso con porta/finestra al balcone, affacciato su area cortiliva comune, il vano corridoio/ingresso comunica e dà accesso a tutti i vani, sia nella zona giorno, con cucina e soggiorno, che nella zona notte con camere e servizio igienico; la zona notte formata da due camere da letto prospicienti all'area cortiliva comune e un vano ad uso bagno, vani forniti con finestre affacciate al cortile



posteriore.

Il piano a soffitta al piano quinto/sottotetto raggiungibile da scala comune, piano chiuso con recinto del tipo inferriate in ferro lavorato, con accesso da porta ad anta con costruzione simile al recinto, porta chiusa con serratura a lucchetto, nel piano insistono più vani creati da murature in laterizio forniti di porte in lamiera lavorata complete di serrature, il bene in esecuzione ha in proprietà uno dei suddetti vani; un vano a garage al piano terra per la complessiva consistenza catastale di vani 8. L'accesso al suddetto vano (cantina/garage) ha porta ad apertura e chiusura scorrevole in lamiera metallica lavorata, rivolta ad area di manovra carrabile pavimentata, comune a tutti i sub., lo stesso ha pareti intonacate a calce e colorate a tempra, il pavimento in cls., tirato e staggiato, è dotato di impianto elettrico atto all'illuminazione e della fornitura dell'acqua.

L'appartamento ha il vano pranzo/soggiorno fornito di porta/finestra, atta all'accesso al balcone, le finestre dei vani e la porta/finestra hanno esterni costituiti da scuri del tipo avvolgibili in materiale plastico, con telai in essenza legno ad ante completi di lastre tipo vetro singolo all'interno.

In essenza di legno le porte tra i vani, la porta d'accesso principale, rivolta al pianerottolo comune, è del tipo semiblandato.

Con piastrelle di tipo ceramica il pavimento e parte del rivestimento delle pareti del bagno, del vano wc/lavanderia e della cucina, i pavimenti dei restanti vani sono con piastrelle tipo ceramica in formato e colorazione diversi tra loro; il balcone è pavimento con piastrelle tipo gres, le pareti di sicurezza a sbalzo, in ferro lavorato a ringhiera con inserimento di una lastra in vetro smerigliato (scheggiata).

Le pareti esterne del fabbricato e dell'immobile in esecuzione sono con parti intonacate e colorate a tempra, con finiture generali di discrete qualità.

L'edificio, contenente la struttura in oggetto di esecuzione, ha il tetto a falde inclinate coperto con laterizi, completo di gronde e pluviali in lattonerie metalliche.

Le pareti interne dell'immobile in oggetto sono intonacate a calce e tinteggiate a tempra; il bagno e



il wc/lavanderia hanno elementi sanitari di mediocre qualità in ordinarie condizioni conservative.

L'immobile in esame è servito in modo autonomo di fornitura elettrica, linea telefonica, gas, acqua, i misuratori dei consumi di elettricità ed acqua sono posizionati al piano terra in locale comune agli altri condomini, il contatore del gas utilizzato è posizionato all'esterno come descritto nel capitolo precedente.

L'impianto di riscaldamento per la produzione di acqua calda è autonomo, previsto con caldaia alimentata a gas posizionata internamente nel vano cucina; il riscaldamento irradiato con elementi radianti metallici posizionati nei vani; la distribuzione dell'elettricità è costituita da linea in parte sottotraccia, si presenta in condizioni precarie di sicurezza, con punti di utilizzo in numero sufficiente.

Gli impianti installati, con riferimento alla parte eseguita, pure nella considerazione che il sottoscritto non ha potuto visionare certificati e/o dichiarazioni di regolare esecuzioni recuperate dagli accessi atti eseguiti nei preposti uffici comunali, da considerazioni già precedenti descritte, ritiene opportuno e necessario di controllo e manutenzione per portarli alla conformità delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

L'immobile nell'insieme, e in particolare nella porzione in oggetto di esecuzione immobiliare, è costituito da finiture di discrete qualità e si presenta in mediocri condizioni conservative.

5- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare eseguita in oggetto risulta censita al Catasto del Comune di Carpi (B819) (MO), giuste le risultanze: Catasto Fabbricati:

Foglio n. 137

part. 269, sub. 30, cat. A/3, cl. 3, vani 6 - P.4-5 – via Giacomo Leopardi n.19 - R.C. €. 495,80

part. 269, sub. 11, cat. C/6, cl. 3, consist. mq. 14 - P.T – via Giacomo Leopardi n.19 – R.C. €. 46,27



6 – PROVENIENZA/REGIME PATRIM.

I beni immobili descritti nel paragrafo precedente risultano di proprietà dei [REDACTED] [REDACTED] coniugi tra loro, con dichiarazione di regime di separazione legale dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, pertanto congiuntamente proprietari per l'intero del bene pignorato; proprietà realizzata con atto pubblico di compravendita Rogante Notaio Dr. Paolo Vincenzi in Carpi (MO), con data 23/10/2006, rep.245144/24869, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Modena il 10/11/2006 ai n.26373/443553, con il quale gli esecutati li hanno acquistati da [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{1}{2}$ coniugata in regime di separazione legale dei beni, [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota $\frac{1}{2}$ coniugata in regime di separazione legale dei beni, Turci Violante nata a Carpi (MO) il 10/11/1927 [REDACTED] vedova alla data della cessione, per il diritto di usufrutto per la quota di $\frac{1}{1}$. I suddetti soggetti [REDACTED] [REDACTED] erano proprietari dei beni alienati, per quanto ai diritti indivisi di $\frac{1}{2}$ ciascuno di nuda proprietà alle [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con atto di Donazione Accettata con riserva dell'usufrutto con reciproco accrescimento a rogito Rogante Notaio Dr. Roberto Carbone con data 01/04/1994, rep.34193 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Modena il 22/04/1994 ai n.4698/8062 – l'usufrutto a favore del [REDACTED] si è consolidato con la morte del coniuge [REDACTED] venuta in data 26/07/2003; gli stessi beni, con diritti indivisi di $\frac{1}{2}$ di proprietà a ciascuno dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] a seguito di legittimi titoli



antecedenti al ventennio, questi derivanti da rogito Rogante Notaio Dr. Lodovico Bassi di Carpi con data 29/01/1966, rep.33609/13021 registrato a Carpi (MO) il 08/02/1966 al n. 141 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Modena il 02/03/1966 ai n.1987 –

A seguito dei suddetti accertamenti (come da atti depositati nel fascicolo della presente procedura) si può dedurre e dichiarare che alla data attuale, sui beni medesimi, accessori e pertinenze, dai pubblici registri esaminati risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena con data 23/10/2006 ai numeri 39949/9757 per €. 260.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 135.000,00 a favore [REDACTED]

– contro [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, la Sig.ra [REDACTED] il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni.
(Capitale €.135.000,00 durata anni 30 – Ipoteca €.270.000,00)

– Trascrizione contro derivante da verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto all'Agenzia del Territorio di Modena in data 22 maggio 2014 ai n.ri 11128/8368 a favore [REDACTED]

– contro, [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ - [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ su cui grava la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione

– Trascrizione contro del 23 novembre 2023 ai n.ri 34203/24902 derivante da verbale di Pignoramento Immobili -Pubblico Ufficiale- Ufficiale Giud. Uneb. C/o il Tribunale di Modena (MO) rep.6537del 30/10/2023 a favore di [REDACTED]

– contro [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ [REDACTED] nata a [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ su cui grava la piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione

7-REGOLARITA' EDILIZIA

L'ufficio di Urbanistica del Comune di Carpi (MO) per le opere relative alla costruzione del fabbricato, comprendente la consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, ha rilasciato le



seguenti formalità edilizie:

- Concessione Edilizia del 02/12/1963 – prat. n. 24125 prot. 5689
- Certificato di conformità edilizia e abitabilità del 23/11/1964 – prot. 24827
- permesso per la costruzione di canne fumarie del 02/04/1992 – prat. n. 168/79 prot. 10836

Nella documentazione acquisita dal sottoscritto nell'accesso atti presso gli uffici tecnici del Comune di Carpi (MO) non ha recuperato certificati di conformità degli impianti tecnici attribuiti all'intero fabbricato e in particolare con riferimento alla sezione in oggetto di esecuzione, a seguito del sopralluogo ai beni e da successiva esamina, dalla percezione acquisita, ritiene opportuno e necessario il controllo e la manutenzione per portarli alla conformità delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza.

Il sopralluogo non ha evidenziato modifiche, trasformazioni e/o cambi d'uso che ne abbiano modificato l'originale progetto e costruzione della struttura in oggetto; comunque le suddette opere, mancanti e necessarie a riportare il bene agli standard di sicurezza, saranno considerate nella valutazione finale del bene con un valore economico necessario.

8- FORMALITA' ESISTENTI

Si rimanda alla relazione di ispezione all'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare a tutto il 25/06/2024, dalle visure eseguite dal sottoscritto non risultano pubblicate ulteriori

formalità oltre a quelle precedentemente comunicate a carico degli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato in [REDACTED] (EE) il 10/03/1960 - [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

[REDACTED], su cui grava la

piena proprietà dei beni oggetto di esecuzione. Il sottoscritto ctu intende considerare e portare

all'attenzione della procedura che nel sopralluogo non ha rinvenuto nel domicilio del bene in

esecuzione gli esecutati, ma un inquilino privo della regolare documentazione e/o atto che ne regoli

il diritto (*questo già descritto al paragrafo n.2 della presente relazione*)



9 – COMPUTO METRICO

L'immobile è valutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, le superfici commerciali vengono calcolate secondo i criteri comunemente adottati, sommando le superfici effettive di ogni locale, considerando totalmente i muri interni e quelli esterni perimetrali; i muri in comune, i ripostigli, i locali di servizio sono computati al 50%; considerando gli immobili conformi alle normative urbanistiche e/o gli oneri necessari per ricondurli alla normalità.

Abitazione P. 4/5...ca.mq. 89.50

Locale autorimessa P.T.ca.mq. 16,60

10- SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE

Nella verifica dei beni pignorati, esaminato lo stato attuale dell'immobile, considerata la destinazione urbanistica e la loro natura, il ctu ritiene non esistano le condizioni per valutare sulla comoda divisibilità del bene, in quanto una suddivisione in lotti potrebbe penalizzare il valore ultimo del bene.

11 – COMPUTO ESTIMATIVO

Come metodo di stima per la valutazione dell'immobile in oggetto, si sono valutati i prezzi correnti di mercato per immobili simili, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, avendo in debito conto l'ubicazione, la tipologia edilizia, le caratteristiche strutturali, il grado di finitura e lo stato di conservazione, includendo nella stima l'incidenza delle aree in proprietà esclusiva, considerando gli immobili **non soggetti a vincoli locatizi** e conformi alle normative urbanistiche.

Nei valori unitari di mercato si tiene conto delle incidenze, delle parti in comune e servitù per legge e provenienza. Il giudizio di stima è al netto di eventuali spese necessarie per pratiche di sistemazione e adeguamenti edili, spese valutate da ritenersi in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.



Da ricerche in loco, alla luce di esperienze simili si è arrivati ai seguenti parametri di valutazione:

Abitazione P.T.4/5.ca.mq. 89,50 x €/mq. 940,00 = €. 84.130,00

Locale autorimessa P.T.ca.mq. 16,60 x €/mq. 680,00 = €. 11.288,00

Per un totale di €. 95.418,00

La valutazione è da considerarsi a corpo pure avendo come riferimento superfici commerciali, perciò, variazioni di calcolo delle superfici non vanno a modificare la valutazione ultima del bene; stima comprensiva di tutte le relative aderenze, pertinenze, adiacenze, sovrastanze, fissi e seminfissi, accessi, recessi, azioni, ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive se e come sono ed in quanto abbiano ragioni legali di esistere, così come fino ad ora posseduto e goduto dalla parte eseguita.

Nella considerazione della tipologia di costruzione, dell'attuale stato di conservazione del bene in oggetto, necessità di opere di controllo e adeguamenti degli impianti alle normative vigenti accennati nei paragrafi precedenti, che l'immissione alla vendita sarà sottoposta a procedura di Esecuzione Immobiliare, il sottoscritto ctu intende applicare un ulteriore sconto da valutarsi su una riduzione percentuale nella misura del 5% (cinqueper cento) ca. ad ottenere un nuovo importo di €. 90.647,10

Per un valore ultimo, in arrotondamento:-

- €. 90.600,00 (novantamila seicento/00)

Con quanto sopra si ritiene di avere in modo compiuto assolto al mandato ricevuto.

Con osservanza

Mirandola, li 22/11/2024

il C.T.U.

(P.I. Domenico Razzaboni)



12 – VERBALE DI CONSEGNA

Si consegna a codesta cancelleria perizia tecnica relativa agli **IMMOBILI APPARTENENTI
ALLA ESECUZIONE N° 250/2023**

La relazione è redatta su 13 facciate complessive con allegati: atto per privacy, estratto conto contabile con riferimento alla esposizione condominiale della parte eseguita, planimetria, fotografie, supporto in formato “pdf” moduli (all. A e all. G), suddivisione lotti, avviso alle parti.

il C. T. U.

(P.I. Domenico Razzaboni)

