

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. SSA GIULIA LUCCHI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 185 / 2024 R.G.

Promosso da:

Procedente

Procuratrice

Intervenuto

CONTRO

Esecutato

Esecutata

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava la scrivente Ruggiero ing. Miriam con studio in Modena Via Ferrini n. 79, Consulente Tecnico d'Ufficio e le conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel "Verbale di conferimento di incarico di stima", depositando la documentazione prevista in via telematica entro il 07/07/2022, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, espone quanto segue.

PREMESSA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, applicando un'adeguata riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali, considerate la diversa ubicazione territoriale e destinazioni d'uso, si propone la vendita in Lotti distinti:

- **Lotto n. 1: fabbricato urbano, in parte ad uso commerciale ed in parte abitativo, con corte pertinenziale e terreno agricolo circostante, ubicati a Carpi (MO), frazione San Marino, via Dei Cavi n. 5;**
- **Lotto n. 2: negozio con servizio, ubicato a Carpi, via Carlo Marx n. 67.**

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando per ogni Lotto:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO
 - 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI
3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO
4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE
 - 4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA
 - 4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO – ARTISTICO DEI BENI
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
 - 5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI
 - 5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE
 - 5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI
6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
 - 6.1. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA
7. PRESENZA OPERE ABUSIVE
8. PROPRIETÀ DEI BENI
9. SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE
 - 9.1. SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE
 - 9.2. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA
 - 9.3. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

10. REGIME FISCALE

11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

12. STIMA DEI BENI

12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

13. ALLEGATI

LOTTO N. 1

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili, oggetto di stima, risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 66:

- particella 49 sub. 1, categoria D/8, RC € 4.090,34 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T - 1;
- particella 49 sub. 2, categoria A/3, classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale mq. 148, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 148, RC € 557,77 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T – 1 - 2;

Catasto Terreni del Comune di Carpi (MO) al foglio 66:

- particella 51, Superficie mq. 7.661, Reddito dominicale € 76,18 Reddito agrario € 83,09, Particella con qualità: Seminativo Arborato.

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia), BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica - 2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale.

Si evidenzia che:

- non risulta depositato agli atti l'elaborato planimetrico della particella 49;
- nella visura relativa al terreno, identificato al foglio 66 particella 51, sono riportati due vincoli consortili.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con Atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2024 Rep. n° 4894, trascritto il 01/08/2024 ai nn. 23694/17774 è stata sottoposta ad esecuzione forzata la piena e intera proprietà 1/1 degli immobili, loro frutti e pertinenze, e precisamente:

- Fabbricato urbano, da terra a cielo, in parte ad uso commerciale ed in parte abitativo, con corte pertinenziale, sito in Carpi (MO), frazione San Marino, via Dei Cavi n. 5, censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 66, mappale 49, sub. 1, cat. D/8 e foglio 66, mappale 49, sub. 2, cat. A/3;
- Terreno agricolo circostante, censito al Catasto Terreni del Comune di Carpi, al foglio 66, mappale 51, Ha 0.76.61;
- Porzione di fabbricato urbano condominiale, sito in Carpi (MO), via Carlo Marx n. 67, comprendente il negozio al piano terra con servizio, censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 142, mappale 37, sub. 3, cat. C/1.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la piena proprietà 1/1 degli esecutati su fabbricato urbano, da terra a cielo, in parte ad uso commerciale ed in parte abitativo, con corte pertinenziale, sito in Carpi (MO), frazione San Marino, via Dei Cavi n. 5 e terreno agricolo circostante.

I beni immobili, oggetto di perizia, sono ubicati in una zona con vocazione agricola e presenza di canali naturali o antropici a scopo irriguo, con tessuto urbanistico a bassa densità (case sparse/corti rurali con lotti agricoli e qualche recupero residenziale), ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità, a circa 1 km dal centro della frazione di San Marino di Carpi ed a circa 5 km da Carpi.

Le UU.II., oggetto di stima, consistono in:

- Fabbricato urbano, da terra a cielo, con corte pertinenziale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 66, mappale 49:
 - sub. 1, cat. D/8, ad uso produttivo
 - sub. 2, cat. A/3 ad uso abitativo
- Terreno agricolo circostante, censito al Catasto Terreni del Comune di Carpi (MO) al foglio 66, mappale 51, Superficie mq. 7.661.

Il fabbricato urbano ed il terreno agricolo circostante, in quanto contigui, a parere della sottoscritta CTU, risultano più appetibili sul mercato se inseriti in un unico lotto di vendita.

Inoltre, il confine tra la corte pertinenziale (particella 49) e il terreno circostante (particella 51) non risulta materializzato, con conseguente continuità fisica tra le due aree.

Sono presenti due accessi su Via dei Cavi:

- Accesso principale (civico 5) alla corte pertinenziale, con cancello carrabile metallico, a due ante, affiancato da cancello pedonale, coperto da pensilina;
- Accesso secondario (civico 3 A) carrabile al terreno, delimitato da pilastri e cancello metallico, che immette direttamente su area ghiaiosa e terreno circostante.

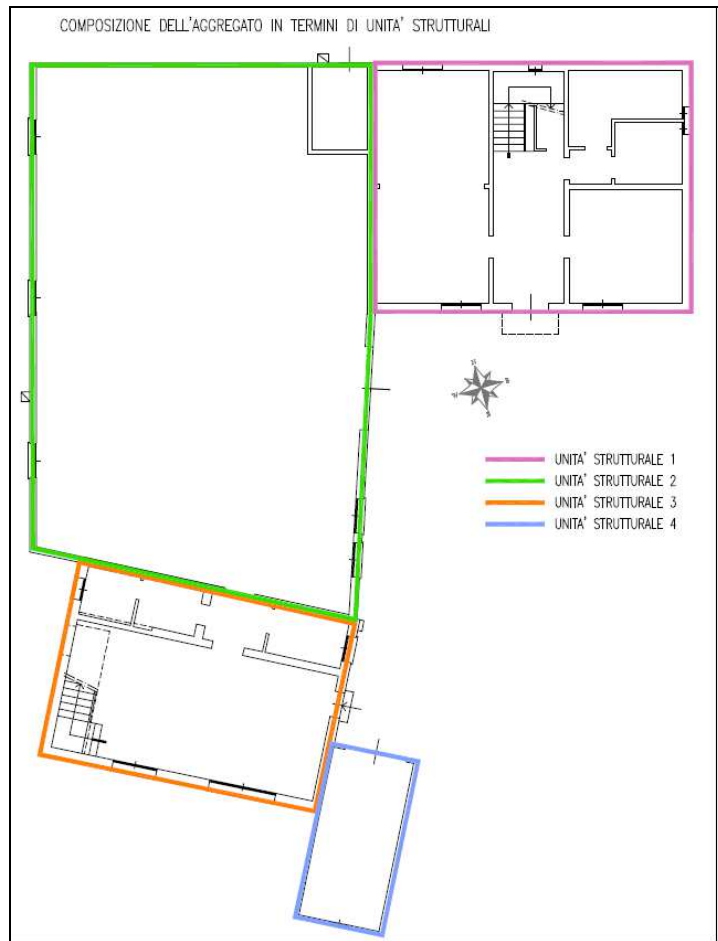
L'area cortiliva pertinenziale si sviluppa su terreno pianeggiante, con fondo in parte a ghiaia e in parte a terreno naturale.

Attualmente alcune porzioni sono utilizzate a deposito e stoccaggio materiali edili e rifiuti eterogenei.

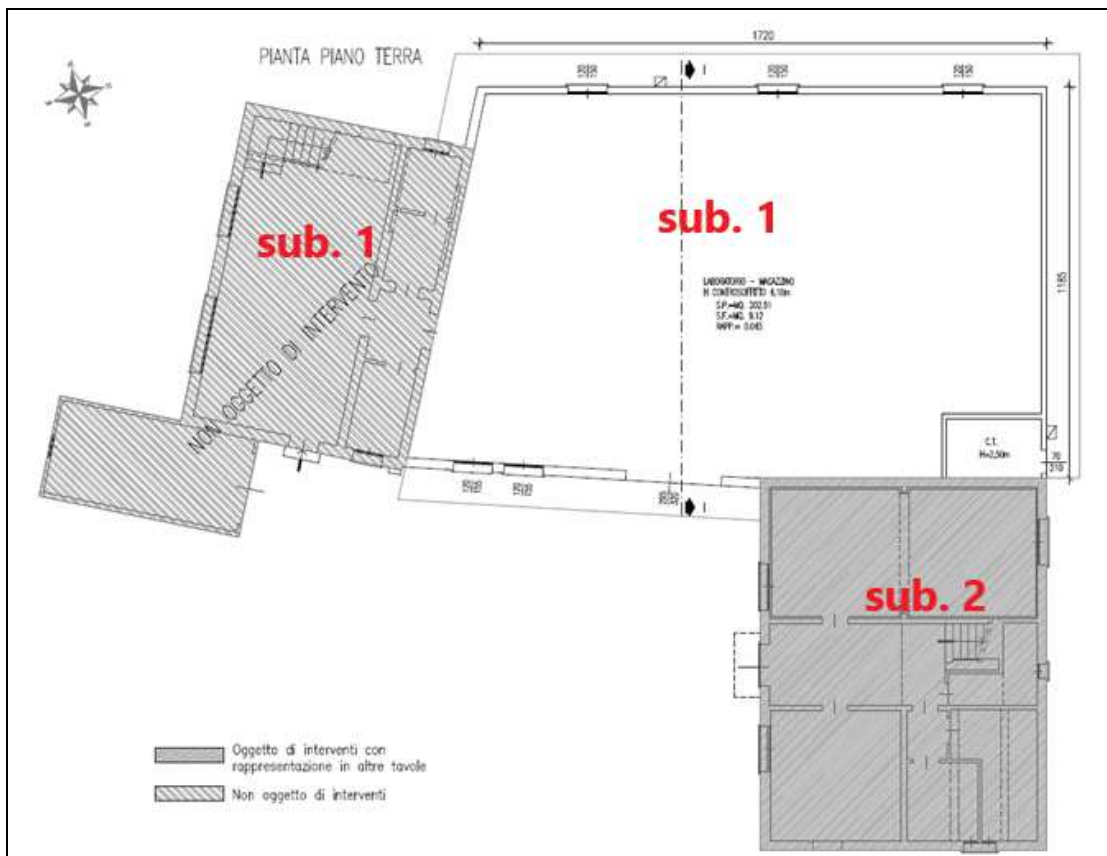
Il fabbricato, ad uso laboratorio / magazzino e residenziale, ha forma irregolare, traendo origine da una preesistente casa rurale, presumibilmente risalente ad epoca antecedente al secondo conflitto mondiale, e da corpi di fabbrica ad uso magazzino/laboratorio, realizzati presumibilmente nel secondo dopoguerra.

Il fabbricato presenta quattro unità strutturali:

- Unità strutturale n. 1 ad uso abitativo ed ufficio (sub. 2, P.T. – 1 ° - 2°);
- Unità strutturale n. 2 ad uso laboratorio/magazzino e vano caldaia (sub. 1 parte, P.T.);
- Unità strutturale n. 3 ad uso ad uso laboratorio/magazzino con servizi (sub. 1 parte, P.T. – 1°);
- Unità strutturale n. 4 ad uso autorimessa (sub. 1 parte, P.T.).



In seguito al sisma del 2012, l'immobile fu dichiarato inagibile e successivamente fu presentata una pratica MUDE per Realizzazione di interventi di riparazione danni post sisma.



Come da documentazione fotografica allegata, l'edificio si presenta attualmente articolato in tre porzioni con differenti stati di avanzamento lavori:

- Porzione sud (unità strutturali n. 3 e 4, sub. 1 parte), destinata a laboratorio con servizi ed autorimessa: attualmente non oggetto di intervento;
- Porzione centrale (unità strutturale n. 2, sub. 1 parte), destinata a laboratorio e vano caldaia: completamente demolita e, sebbene nel progetto fosse prevista la ricostruzione, ad oggi non risulta ricostruita;
- Ufficio (unità strutturale n. 1, sub.1 parte) e Porzione abitativa (unità strutturale n. 1, sub. 2): attualmente oggetto di cantiere in corso, oggetto di riparazione danni post sisma in progetto.

Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere all'interno alle porzioni inagibile ed adibita a cantiere.

A completamento di quanto sopra, si fornisce di seguito una descrizione più dettagliata delle due porzioni principali del fabbricato, rispettivamente quella inagibile e quella attualmente adibita a cantiere.

Fabbricato urbano, Porzione esistente inagibile (particella 49, sub. 1 – laboratorio/magazzino con autorimessa)

Negli atti comunali e catastali, la porzione principale esistente del fabbricato, ad uso laboratorio, a due piani fuori terra, risulta composta da: al PT magazzino/ laboratorio, disimpegno, n. 2 bagni, spogliatoio, scala interna di collegamento, ed al P.1° un altro vano ad uso laboratorio.

La presente porzione esistente presenta attualmente gravi segni di degrado e danni strutturali riconducibili agli eventi sismici del 2012, nello specifico:

- murature perimetrali portanti, in parte lesionate e con ampie zone di intonaco distaccato, che lasciano a vista la tessitura muraria sottostante;
- lesioni passanti e fessurazioni diffuse lungo le facciate, in particolare agli spigoli e in corrispondenza degli orizzontamenti;
- murature perimetrali con presenza di puntellamenti a sostegno delle parti maggiormente compromesse;
- serramenti rimossi o danneggiati, con aperture in parte tamponate e inferriate ancora in sede;
- copertura a falde con struttura lignea e manto in coppi, in condizioni precarie e con elementi disallineati.

Lo stato di conservazione è tale da rendere inagibile la porzione, con evidenti rischi per la sicurezza, che giustificano il divieto di accesso interno ed attualmente si presenta esclusa da interventi.

La porzione minore del fabbricato, adibita ad autorimessa, si sviluppa in aderenza al corpo principale ed è caratterizzata da una struttura in muratura intonacata, in parte ammalorata con distacchi e fessurazioni dell'intonaco.

La copertura è a falda inclinata ad unica pendenza, con sovrastante manto in lastre di lamiera.

Il manufatto presenta altezza contenuta e sviluppo planimetrico limitato, conforme ad una tipologia di locale accessorio. Sono presenti alcune aperture di ridotte dimensioni, dotate di inferriate metalliche a protezione.

Lo stato di conservazione risulta molto carente e tale da renderla inagibile, con evidenti segni di degrado e usura dei materiali, compatibili con l'utilizzo secondario, la limitata manutenzione eseguita nel tempo e gli eventi sismici.

Fabbricato urbano, Porzione centrale demolita (particella 49, sub. 1 parte – magazzino/ laboratorio)

È stata completamente demolita la porzione centrale, che negli atti comunali e catastali dello stato legittimato risultava ad uso laboratorio e vano caldaia e, sebbene nel progetto fosse prevista la ricostruzione in sagoma, ad oggi non risulta ricostruita.

Fabbricato urbano, Porzione esistente in cantiere (particella 49, sub.1 parte - ufficio e sub. 2 – abitativa)

Negli atti comunali e catastali dello stato legittimato la porzione attualmente in fase di cantiere, a tre piani fuori terra, risulta composta da: al PT ufficio, ingresso comune, scala interna con ripostiglio sottoscala, cucina, bagno ed una cantina, al P.1° quattro camere da letto ed un bagno, al P. 2° sottotetto n. 5 soffitte.

Si precisa che, al piano terra, il locale ad uso ufficio risulta compreso nel subalterno 1, mentre l'ingresso è identificato come parte comune; i restanti vani del PT ed i piani superiori appartengono al subalterno 2.

Questa parte risulta attualmente in fase di cantiere per interventi di consolidamento post sisma; pertanto, si presenta circondata da ponteggio metallico multipiano su tutti i prospetti con sistema di smaltimento macerie tramite tubo convogliatore.

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo, sembrano essere state realizzate all'interno la demolizione di alcune murature e la rimozione degli intonaci ammalorati, presumibilmente per la preparazione degli interventi di consolidamento;

L'avanzamento dei lavori appare interrotto e non concluso.

Terreno agricolo (particella 51).

L'accesso al terreno avviene dal civico 3 A, tramite ingresso secondario carrabile, che immette direttamente su area ghiaiosa.

Sul fronte strada (Via dei Cavi) il terreno è delimitato da recinzione metallica a elementi verticali, sorretta da pilastri in calcestruzzo e poggiante su basso muretto, in parte degradato.

Gli altri lati risultano invece parzialmente recintati con ringhiera metallica, in più tratti degradata e/o assente e/o non visibile perché ricoperta dalla vegetazione; per tale motivo si ritiene opportuna una verifica dei confini catastali e della corrispondenza con le recinzioni esistenti.

Sul lato ovest del lotto è presente un canale consortile di scolo, che costituisce elemento di confine naturale.

Con riferimento alla qualità catastale di "seminativo arborato", lo stato dei luoghi non appare attualmente corrispondente.

Infatti, il terreno, pianeggiante di natura agricola e circostante il fabbricato urbano (particella 49 subb. 1 e 2), si presenta in stato manutentivo complessivamente carente, con presenza di vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva non regolarmente mantenuta.

Alcune porzioni risultano utilizzate per deposito di materiali edili e macerie derivanti da demolizioni e per sosta veicolare occasionale, mentre altre parti si configurano come area incolta.

Inoltre, sono stati collocati diversi manufatti provvisori, tra cui:

- prefabbricati realizzati con pannelli sandwich., verosimilmente utilizzati a scopo abitativo temporaneo in seguito agli eventi sismici del 2012, dotati di serramenti e piccole pertinenze d'uso (pedane, pensiline).
- strutture leggere in lamiera adibite a deposito attrezzi
- piccola casetta lignea prefabbricata.

Non sono state eseguite dalla scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

Ai sensi del CDU allegato e secondo la disciplina urbanistica vigente del Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale, il terreno, oggetto di stima, ricade all'interno del territorio rurale (TR1), ed è compreso negli ambiti di paesaggio del "Paesaggio delle bonifiche" (art. 5.2.2 – Norme TR6 del PUG) e all'interno dell'insediamento rurale TR4 – Insediamenti del Territorio Rurale, identificato con Id. 664, a tipologia a corte chiusa (parte).

Il terreno risulta inoltre interessato dai seguenti vincoli e tutele territoriali:

- VT1 – Paesaggio delle bonifiche, ai sensi dell'art. 6 del PTPR e in adeguamento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004) – PUG art. 5.2;
- VT1 e VT3 – Fustaia vincolata, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004 (parzialmente);
- VT1 – Fascia di rispetto dei canali di bonifica, ai sensi del R.D. 368/1904 (parzialmente);
- VT2 – Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura, ai sensi dell'art. 43B del PTCP;
- VT4 – Fascia di rispetto delle infrastrutture viarie, riferita a strada locale di tipo F (parte);
- VT4 – Fascia di rispetto dell'osservatorio astronomico;
- VT8.1 – Aree soggette ad allagamento con spessori d'acqua inferiori a 0,5 m, secondo la classificazione PUG in attuazione del PAI;
- VT8.3 – PGRA: Pericolosità del reticolo naturale principale, classe P1 (alluvioni rare);
- VT8.4 – PGRA: Pericolosità del reticolo secondario, classe P2 (alluvioni poco frequenti).

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo, effettuato in data 31/07/2025 con la presenza del custode giudiziario, si è svolto in assenza di altre persone sul posto.

Gli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, hanno la piena proprietà per la quota di 1/1, come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla documentazione ipocatastale e dall'accesso agli atti dell'Archivio Notarile è emersa la presenza di una corte pertinenziale e di un ingresso comune nella porzione di fabbricato ad uso abitativo (particella 49, sub. 2).

Ne consegue l'esistenza di vincoli relativi alla conservazione e alla manutenzione delle parti e dei servizi comuni.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli sull'attitudine edificatoria.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria, numero di repertorio 37822/6462, iscrizione nn. 2385/332 del 01/02/2013 ,
- ipoteca della riscossione, numero di repertorio 1090/7016, iscrizione nn. 7470/1233 del 31/03/2016;
- ipoteca giudiziale, numero di repertorio 2041, iscrizione nn. 28782/4790 del 16/11/2020;
- verbale di pignoramento del 09/07/2024, numero di repertorio 4894, trascritto a Modena ai nn. 23694/17774 del 01/08/2024.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Non sono stati accertati vincoli e oneri di tipo condominiale, oltre a quelli citati nel precedente paragrafo

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Nella visura al Catasto terreni relativa al terreno, identificato al foglio 66 particella 51, è indicato che "il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: DO1R: Consorzio idraulico di 2a categoria - 1° perimetro (argine destro crostolo-canavazzo-tassone e sinistra secchia), BRA: Consorzio interprovinciale parmigiana-moglia per l'irrigazione - per la bonifica - 2a 3a 4a 5a 6a e 8a classe consorziale".

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato urbano, oggetto di perizia, trae origine da una preesistente casa rurale, presumibilmente risalente ad epoca antecedente al secondo conflitto mondiale, e da corpi di fabbrica ad uso magazzino/laboratorio, realizzati presumibilmente nel secondo dopoguerra.

Il fabbricato urbano è stato costruito in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- **Concessione in sanatoria con relativa autorizzazione di usabilità definitiva n. 16110/85 del 28/03/1987** per cambio di destinazione d'uso di fabbricato ad uso ricovero di attrezzi agricoli a laboratorio / magazzino, per cambio d'uso di locali ad uso ricovero di attrezzi agricoli e parte di fabbricato residenziale a laboratorio / magazzino ed ufficio, per costruzione di fabbricato ad uso ricovero di attrezzi agricoli e locale ad uso deposito / garage, per ristrutturazione di abitazione ex rurale;
- **Ordinanze di sgombero per maturata inagibilità Prot. Gen. nn. 45539, 45540 e 45541 del 28/11/2012**, a seguito delle verifiche disposte dal Centro Operativo Comunale della Protezione Civile, la compilazione della Scheda AeDES di 1° livello;
- **Comunicazione Numero 1527 Prot. 32277/2012 per opere provvisoriale urgenti** su immobile danneggiato dal sisma 2012;
- **Pratica MUDE n.1/2017 Prot. 36/2017** e successive Integrazioni, in corso, per la Realizzazione di interventi di riparazione danni post sisma.

Per quanto riguarda la **pratica MUDE**, a livello generale, per motivi contingenti il beneficiario non aveva mai iniziato i lavori; ad inizio 2024 aveva ottenuto una proroga per l'effettuazione dei lavori e successivamente era stato effettuato nuovamente il deposito sismico.

Nel dettaglio:

- il fabbricato urbano è stato oggetto di Richiesta di Contributo alla Ricostruzione, presentata il 23/12/2016 e protocollata il 02/01/2017. Dopo formale istruttoria è stata emessa ordinanza di assegnazione del contributo per un importo pari a € 244.011,13;
- il 18/06/2020 è pervenuta agli enti competenti Richiesta di erogazione del SAL 0, autorizzato poi il 25/06/2020 per un importo pari a € 12.596,46.
- nell'ottobre del 2024 il tecnico incaricato comunica all'ente comunale il cambio impresa;
- a giugno 2025 il tecnico presenta la rendicontazione relativa al SAL 1 (15% dei lavori autorizzati) ed il SAL 1 è stato erogato per un importo pari a € 34.239,84;

- a luglio 2025 il tecnico comunica all'ente comunale la variazione dell'impresa. La vecchia impresa comunica lo stato di consistenza del cantiere al SAL 1;
- ad oggi non sono pervenute altre comunicazioni all'ente comunale.

In data 24/09/2025 la sottoscritta CTU ha inviato un ticket all'Help desk del MUDE n. 13298 (che si allega), ma ad oggi la sottoscritta non ha ricevuto alcun riscontro.

Lo stato legittimato (Concessione in sanatoria n. 16110/85 del 28/03/1987), antecedente agli interventi di riparazione dei danni post-sisma, risulta, sulla base della documentazione agli atti, conforme tra elaborati comunali e catastali. Tuttavia, non è stato possibile verificare la conformità dello stato di fatto rispetto a quanto legittimato, in quanto una porzione del fabbricato risulta inagibile, un'altra demolita e la terza attualmente in fase di cantiere, condizione che impedisce l'accesso.

La porzione del fabbricato (sub. 1, in parte), destinata ad uso laboratorio con servizi ed autorimessa, non risulta attualmente interessata da interventi né da progettazioni nell'ambito della pratica MUDE e permane in stato di inagibilità.

Per la porzione in esame, a seguito di sopralluogo esterno speditivo, limitato alla verifica delle sagome e dei volumi, è stata riscontrata una conformità di massima rispetto agli elaborati comunali e catastali dello stato legittimato depositati (Concessione in sanatoria n. 16110/85 del 28/03/1987).

La pratica MUDE prevedeva la demolizione integrale e la ricostruzione in sagoma della porzione centrale del fabbricato (sub. 1, in parte), destinata ad uso laboratorio e vano caldaia, la quale allo stato attuale non risulta ricostruita.

L'intervento di demolizione e ricostruzione era stato valutato come opera di minor costo, con finalità tutelativa della volumetria e della potenzialità edificatoria del compendio.

Agli atti risulta inoltre depositato un Piano di smaltimento amianto, relativo alla rimozione delle lastre di copertura del corpo edilizio interessato.

La porzione ad uso ufficio (sub. 1, in parte) e la porzione abitativa (sub. 2) risultano attualmente interessate dal cantiere in corso e costituiscono l'unica parte del fabbricato destinataria dei contributi per la ricostruzione, relativi agli interventi di riparazione dei danni post-sisma con miglioramento sismico.

L'avanzamento dei lavori appare tuttavia interrotto e non completato.

Secondo quanto dichiarato dal Direttore dei Lavori incaricato, allo stato attuale il cantiere presenta un avanzamento di circa il 25% sul totale delle opere previste.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali.

Infine, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Come detto precedentemente, una porzione del fabbricato risulta inagibile, un'altra demolita e la terza attualmente in fase di cantiere; pertanto, non è stato possibile verificarne la conformità edilizia urbanistica catastale complessiva.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Gli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, hanno la piena proprietà per la quota di 1/1, come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo.

In particolare, i beni sono pervenuti agli esecutati per quota 1/1 in forza di:

- Decreto di omologazione di concordato fallimentare del 20/04/2012, Numero di repertorio 10032/2012, trascritto a Modena il 12/07/2013 ai nn. 15029/9618;
- Atto di compravendita del 31/03/1980, Numero di repertorio 29727/5364, trascritto a Modena il 22/04/1980 ai nn. 7377/5574.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Da quanto riscontrato non è stato costituito un condominio.

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse porzioni e destinazioni d'uso delle UU.II, è di seguito riportata:

Porzione del fabbricato inagibile (sub. 1 parte):

- magazzino / laboratorio con servizi: mq 69,69
- autorimessa: mq 19,69

Porzione centrale del fabbricato demolita (sub. 1 parte):

- magazzino / laboratorio: mq 218,63

Porzione ad uso ufficio (sub. 1 parte) e porzione abitativa (sub. 2) in fase di cantiere

- ufficio ed abitazione (da visura catastale): mq 186,71

Terreno agricolo circostante: mq. 7.661

Per la determinazione del valore del terreno si è fatto riferimento alla superficie risultante dalla visura catastale. Si precisa che la sottoscritta C.T.U. non ha proceduto a verifiche dirette in loco dei confini e delle delimitazioni fisiche della proprietà, limitandosi ai dati desunti dalla documentazione catastale disponibile.

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà delle UU.II., che consistono in:

- Fabbricato urbano, da terra a cielo, con corte pertinenziale, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 66, mappale 49:
 - sub. 1, cat. D/8, ad uso produttivo / commerciale
 - sub. 2, cat. A/3, ad uso abitativo
- Terreno agricolo circostante, censito al Catasto Terreni del Comune di Carpi (MO) al foglio 66, mappale 51, Superficie mq. 7.661.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

”STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA“

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della” Stima Per Confronto Diretto Comparativa“ .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

- Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2024 per il Comune di Carpi Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di Zona: R3 individua i seguenti range di valori:
 - per le abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) €/mq 700,00 - € 1.050,00;
 - per i box (stato conservativo normale) €/mq 400,00 - € 600,00;
 - per i laboratori (stato conservativo normale) €/mq 430,00 - € 620,00.
- Valori Agricoli Medi della Provincia di Modena, Annualità 2023, indicato dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria N° 5, Coltura Seminativo arborato: 26300 Euro/Ha;
- Valore venale ai fini I.C.I. per l'anno 2011 delle aree, negli ambiti di trasformazione previsti dalla variante generale del P.R.G.;
- Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo delle UU.II. oggetto di perizia, l'inagibilità e l'attuale stato di avanzamento dei lavori del cantiere, nonché l'incertezza circa la ripresa e l'effettiva conclusione delle opere, le tempistiche di completamento e la completa erogazione del contributo per la ricostruzione, si sono assunti i valori di mercato unitari di riferimento di seguito riportati.

Porzione del fabbricato inagibile (particella 49, sub. 1 parte):

- magazzino / laboratorio con servizi: €/mq 200,00
- autorimessa: €/mq 120,00

Porzione centrale del fabbricato demolita (particella 49, sub. 1 parte):

- magazzino / laboratorio: €/mq 180

Porzione ad uso ufficio (particella 49 sub. 1 parte) e porzione abitativa (sub. 2) in fase di cantiere

- ufficio ed abitazione: €/mq 360,00

Terreno circostante (particella 51)

- €/mq 2

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole porzioni immobiliari:

- **Fabbricato urbano (Foglio 66 particella 49 subb. 1 e 2):**
VM 1= (mq 69,69 x €/mq 200,00) + (mq 19,69 x €/mq 120,00) = € 13.938,00 + € 2.362,8 = € 16.300,80
VM 2= mq 218,63 x € /mq 180,00= € 39.353,40
VM 3= mq 186,71 x € /mq 360 = € 67.215,60
Nella stima è incluso il valore della corte cortiliva pertinenziale.
VM 1 TOT= € 122.869,80
- **Terreno circostante (particella 51):**
VM 2= mq 7.661x € /mq 2 = € 15.322,00

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Fabbricato urbano, foglio 66:**
 - **particella 49 sub. 1**, categoria D/8, RC € 4.090,34 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T - 1;
 - **particella 49 sub. 2**, categoria A/3, classe 2, Consistenza 8 vani, Superficie catastale totale mq. 148, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 148, RC € 557,77 - Via Dei Cavi n. 5, Piano T – 1 - 2;VF 1 = € (122.869,80 x 0,95) = € 117.000,00 (arrotondato);
- **Terreno circostante, foglio 66 particella 51**, Superficie mq. 7.661, Reddito dominicale € 76,18 Reddito agrario € 83,09, Particella con qualità: Seminativo Arborato.
VF 2 = € (15.322,00 x 0,95) = € 15.000,00 (arrotondato);

Valore di mercato complessivo Lotto Unico VF = € 132.000,00

(EURO CENTOTRENTADUEMILA /00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 04/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO
Ing. Miriam RUGGIERO

13 ALLEGATI

- 1** Stradario
- 2** Estratto di mappa catastale
- 3** Elenco immobili particella 49
- 4** Visure Catasto Fabbricati: foglio 66 particella 49
 - 4.1** sub. 1
 - 4.2** sub. 2
- 5** Visure Catasto Terreni: foglio 66 particella 51
- 6** Planimetrie catastali
 - 6.1** sub. 1
 - 6.2** sub. 2
- 7** Planimetrie comunali
 - 7.1** Stato legittimato - Concessione in sanatoria n. 16110/85 del 28/03/1987 (formato di stampa A3)
 - 7.2** Stato di progetto - Pratica MUDE n.1/2017 Prot. 36/2017
- 8** Ticket MUDE
- 9** CDU foglio 66 particella 51
- 10** Documentazione fotografica.

LOTTO N. 2

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile, oggetto di stima, risulta attualmente identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 142 particella 37 sub. 3, categoria C/1, Classe 13, Superficie totale mq 79, Rendita € 1.598,74, Via Carlo Marx n. 67, Piano T.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con Atto di pignoramento immobiliare del 09/07/2024 Rep. n° 4894, trascritto il 01/08/2024 ai nn. 23694/17774 è stata sottoposta ad esecuzione forzata la piena e intera proprietà 1/1 deli immobili, loro frutti e pertinenze, e precisamente:

- Fabbricato urbano, da terra a cielo, in parte ad uso commerciale ed in parte abitativo, con corte pertinenziale, sito in Carpi (MO), frazione San Marino, via Dei Cavi n. 5, censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 66, mappale 49, sub. 1, cat. D/8 e foglio 66, mappale 49, sub. 2, cat. A/3;
- Terreno agricolo circostante, censito al Catasto Terreni del Comune di Carpi, al foglio 66, mappale 51, Ha 0.76.61;
- Porzione di fabbricato urbano condominiale, sito in Carpi (MO), via Carlo Marx n. 67, comprendente il negozio al piano terra con servizio, censito al NCEU del medesimo Comune al foglio 142, mappale 37, sub. 3, cat. C/1.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la piena proprietà 1/1 degli esecutati su porzione di fabbricato urbano condominiale comprendente un negozio con servizio al PT, sito in Carpi (MO), via Carlo Marx n. 67.

Il fabbricato condominiale è ubicato nel quartiere Quartirolo / Meloni / zona Stadio / Acquedotto, nella parte sud del territorio comunale di Carpi, a circa 1 km dal centro storico.

Si tratta di una zona residenziale mista, caratterizzata da edilizia residenziale, con la presenza di spazi commerciali e attività di vicinato lungo le principali arterie stradali, tra cui via Marx e via Guastalla.

La zona risulta ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità e con la presenza nelle immediate vicinanze dello stadio comunale, ed anche centri commerciali, scuole, impianti sportivi e altre infrastrutture cittadine.

La viabilità è agevole e permette un rapido collegamento con il centro cittadino, la tangenziale e la viabilità provinciale.

L'U.I., oggetto di stima, consiste in negozio con servizio al PT censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al foglio 142 particella 37 sub. 3, categoria C/1, Classe 13, Superficie totale mq 79, Rendita € 1.598,74, Via Carlo Marx n. 67, Piano T.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Jessica 6", a destinazione mista (residenziale e commerciale), costruito a fine anni' 70, composto da otto piani fuori terra, dei quali il PT è destinato ad attività commerciali ed i piani superiori ad abitazione, ed un piano interrato adibito ad autorimesse e locali di servizio.

Gli accessi pedonale e carrabile avvengono direttamente da via Carlo Marx; il negozio dispone inoltre di vetrine su porticato prospiciente la via pubblica, che funge anche da percorso pedonale coperto.

L'area cortiliva condominiale è completamente recintata, dotata di cancello carrabile automatizzato e accesso pedonale e si compone di porzioni carrabili asfaltate, marciapiedi e camminamenti pavimentati in porfido e porzioni a verde con alberature.

Le facciate esterne, interessate nel 2020 da intervento di isolamento termico a cappotto, risultano in buono stato di conservazione; i balconi sono aggettanti, con parapetti metallici e frontalini in calcestruzzo.

Le parti comuni condominiali (portico, area cortiliva, ecc) risultano complessivamente in buono stato di conservazione, pur con lievi segni di usura dovuti all'età dell'edificio.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture in elevazione in cemento armato;
- solai in latero-cemento;
- murature esterne di tamponamento intonacate e tinteggiate con fasce orizzontali decorative;
- copertura piana in latero-cemento.

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, è situata al piano terra del fabbricato e si affaccia su un ampio portico condominiale, dotato di vetrine a tutta altezza protette da serrande metalliche avvolgibili. L'immobile è destinato ad uso commerciale (negozio) ed è composto da un locale a pianta rettangolare con annesso servizio igienico, accessibile direttamente dal portico mediante porta vetrina in metallo e vetro.

Il locale è organizzato con un ambiente principale adibito alla vendita ed esposizione e una zona retrostante utilizzata come deposito, dove è collocato un piccolo servizio igienico.

La zona vendita è rifinita con pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate, e controsoffitto metallico a doghe con corpi illuminanti lineari a incasso.

La parte del locale destinata alla vendita risulta in gran parte occupata da scaffalature lignee e vetrine espositive, che rendono difficoltosa la visibilità delle superfici murarie e dei pilastri sottostanti. Nella zona di passaggio verso il retrobottega e in prossimità della porta di accesso al servizio igienico sono presenti ulteriori scaffalature e divisori; tra questi, alcuni elementi, presumibilmente costituiti da pannellatura in compensato o truciolare verniciato, separano parzialmente la zona vendita dalla zona deposito.

Nella parte posteriore del locale, attualmente ingombra da arredi fissi e materiali di deposito, sono presenti due elementi verticali intonacati che, per forma e posizione, potrebbero corrispondere a pilastri, setti o condotti tecnici. La notevole presenza di materiali ha tuttavia impedito un'ispezione diretta e completa. Si evidenzia che nelle planimetrie comunali e catastali è riportato un solo pilastro in tale area. Le aperture finestrate risultano inoltre parzialmente oscurate da materiali di deposito, con conseguente limitazione della luminosità naturale.

Il servizio igienico è di piccole dimensioni, con pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche di vecchia posa, lavabo e vaso sanitario standard, finestra di aerazione a vasistas con inferriata esterna e impianto elettrico a vista.

Le porte interne sono del tipo in legno tamburato di colore marrone, mentre le finestre del retro sono in metallo verniciato con vetro singolo.

Gli impianti interni risultano di tipo autonomo e datato:

- impianto elettrico con cavi a vista e prolunghe volanti in alcuni tratti;
- impianto di climatizzazione, costituito da uno split a parete con funzione caldo/freddo e da un'unità esterna;
- produzione di acqua calda sanitaria, garantita da uno scaldacqua elettrico murale di piccole dimensioni, collocato nella parte superiore del servizio igienico.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello sufficiente; lo stato di conservazione complessivo può essere considerato anch'esso sufficiente, con finiture datate e impiantistica non adeguata alle attuali normative, ma funzionale all'uso commerciale in atto, evidenziando modesti segni di usura e la necessità di ordinaria manutenzione, in particolare nelle aree retrostanti e nel servizio igienico.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Il sopralluogo, effettuato in data 31/07/2025 si è svolto in presenza del custode giudiziario e della sig.ra

Gli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, hanno la piena proprietà per la quota di 1/1, come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Nell'Atto di compravendita Repertorio n.294777 del 26/10/2000 trascritto a Modena in data 04/11/2000 ai nn. 24392/16482 è precisato che la vendita comprende *“il negozio viene venduto con tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, con le quote di proprietà condominiali sulle parti e servizi comuni dell'edificio e delle aree cortilive di metri quadri 100 circa, nello stato di fatto in cui si trova, nulla escluso o eccettuato”*.

Esistono quindi vincoli connessi alla conservazione e manutenzione delle parti e dei servizi comuni.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli sull'attitudine edificatoria.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria, numero di repertorio 37822/6462, iscrizione nn. 2385/332 del 01/02/2013 ,
- ipoteca della riscossione, numero di repertorio 1090/7016, iscrizione nn. 7470/1233 del 31/03/2016;
- ipoteca giudiziale, numero di repertorio 2041, iscrizione nn. 28782/4790 del 16/11/2020;
- verbale di pignoramento del 09/07/2024, numero di repertorio 4894, trascritto a Modena ai nn. 23694/17774 del 01/08/2024.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Non sono stati accertati vincoli e oneri di tipo condominiale, oltre a quelli citati nel precedente paragrafo 4.1.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Non sono stati accertati vincoli e servitù esistenti.

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli atti notarili e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune è risultato che l'U.I. oggetto della presente perizia, sono state edificate in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 723/1977, rilasciata in data 30/11/1977, per la Costruzione di un fabbricato ad uso civile;
- Concessione edilizia n. 992/1980 per Variante alla CE n. 723/1977, rilasciata in data 11/07/1980;
- Autorizzazione di Abitabilità ed Usabilità Prot. Gen. 17714 rilasciata in data 11/12/1980.

Infine, risulta depositata agli atti una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), n. SUE/1180/2020 Protocollo comunale n. 63852/2020 del 12/11/ 2020 relativa alla Realizzazione del cappotto termico sull'edificio condominiale.

Il negozio, parte destinata alla vendita e retrobottega, risulta in gran parte occupato da scaffalature lignee, vetrine espositive e materiali di deposito, che rendono difficoltosa la visibilità delle superfici murarie e degli eventuali elementi strutturali sottostanti ed anche le operazioni di rilievo metrico sono risultate parzialmente limitate.

Da quanto è stato possibile verificare, l'immobile presenta alcune difformità interne:

- nella planimetria catastale è indicata un'altezza interna pari a m. 3,00, mentre nel locale, a causa della presenza di un controsoffitto, l'altezza effettiva dello stato di fatto è stata ridotta e risulta non conforme ai requisiti minimi previsti dalle normative edilizie e igienico-sanitarie vigenti per i locali commerciali;
- nella zona di passaggio verso il retrobottega e in prossimità del servizio igienico sono stati realizzati divisori, presumibilmente in pannellatura di compensato, utilizzati per separare parzialmente la zona vendita dall'area retrostante;
- nella parte posteriore del locale si rilevano due elementi verticali intonacati che potrebbero corrispondere a pilastri o cavedi tecnici; tuttavia, la presenza di arredi fissi e materiali di deposito ha impedito un'ispezione diretta e completa; si segnala che nelle planimetrie comunale e catastale è riportato un solo pilastro in tale area;
- il servizio igienico presenta una lunghezza interna difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria comunale.

Conformità degli impianti

Non essendo stato possibile reperire la certificazione degli impianti presenti nelle UU.II., ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Infine, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Come detto precedentemente, il negozio risulta in gran parte occupato da scaffalature lignee, vetrine espositive e materiali di deposito, che rendono difficoltose le verifiche di conformità, nonostante ciò sono state riscontrate alcune difformità interne, per cui si ritiene che, per una completa regolarizzazione edilizia, sarebbe opportuno valutare un ripristino dei luoghi allo stato legittimato, che rappresentino l'effettivo stato di fatto conforme contemporaneamente alle planimetrie comunale e catastale.

In via preventiva si ritiene che gli oneri per la regolarizzazione edilizia – catastale ammontino ad € 3.000.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 , per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Gli esecutati, in regime di comunione legale dei beni, hanno la piena proprietà per la quota di 1/1, come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo.

In particolare, i beni sono pervenuti agli esecutati per quota 1/1 in forza di:

- Decreto di omologazione di concordato fallimentare del 20/04/2012, Numero di repertorio 10032/2012, trascritto a Modena il 12/07/2013 ai nn. 15029/9618;
- Atto di compravendita Repertorio n.294777 del 26/10/2000 trascritto a Modena in data 04/11/2000 ai nn. 24392/16482.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Da quanto comunicato dall'amministratore del Condominio l'importo complessivo delle spese ed oneri di gestione condominiale annuale per l'U.I. oggetto di perizia ammonta a circa € 2.000,00

9.1 SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Ad oggi è stato deliberato l'intervento di sostituzione dei contabilizzatori per l'impianto di riscaldamento e sarà oggetto di un'ulteriore richiesta di versamento straordinario.

9.2 SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Ad oggi la proprietà ha un debito pregresso verso il Condominio di € 6.074,00 così ripartito:

- Sismabonus 90%: € 760,06
- Consuntivo gestione 23/24: € 3.181,87
- Preventivo gestione 2024/2025: € 1.584,46
- Preventivo Lattoneria: € 547,78.

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Per la superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso dei vani, è stato fatto esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastali da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con la procedura DOCFA ed alla superficie catastale riportata nella visura catastale allegata: foglio 142 particella 37 sub. 3, categoria C/1, Superficie totale mq 79, Via Carlo Marx n. 67, Piano T.

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà dell'U.I.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

”STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA“

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della” Stima Per Confronto Diretto Comparativa“ .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

- Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2024 per il Comune di Carpi Fascia/zona: Semicentrale/CAPOLUOGO/ACQUEDOTTO/STADIO Codice di Zona: C7 individua i seguenti range di valori:
 - negozi (stato conservativo normale) €/mq 750,00 - € 1.400,00;

- Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo di conservazione e manutenzione dell'U.I. oggetto di perizia, il livello di finitura e costruttivo riscontrato si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari di riferimento:

- Negozio: € 1.000,00 /mq

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole porzioni immobiliari:

- Negozio con servizio - foglio 142 particella 37 sub. 3

$$VM 1 = mq 79 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 79.000,00$$

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'U.I.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una prima correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati ed una seconda detrazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia – catastale del fabbricato rurale con le sue pertinenze per un importo complessivo di € 3.000,00.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Negozio con servizio foglio 142 particella 37 sub. 3**, categoria C/1, Classe 13, Superficie totale mq 79, Rendita € 1.598,74, Via Carlo Marx n. 67, Piano T.

$$VF 1 = \text{€ } (79.000,00 \times 0,95) - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 72.000,00 \text{ (arrotondato);}$$

Valore di mercato complessivo Lotto Unico VF = € 72.000,00

(EURO SETTANTADUEMILA /00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 04/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Miriam RUGGIERO

13 ALLEGATI

- 1** Stradario
- 2** Estratto di mappa catastale
- 3** Elaborato planimetrico
- 4** Elenco immobili
- 5** Visura Catasto Fabbricati
- 6** Planimetria catastale
- 7** Planimetria comunale – Concessione edilizia n. 992/1980
- 8** Documentazione fotografica.