

## TRIBUNALE DI MODENA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 105/2024 R.G.E.

G.E. Dott.sa Lucchi Giulia

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 20/05/2025 ore 13.00



**INCARICO**

Io sottoscritto Arch. Maurizio Carrisi, nato il 24 Settembre 1969 a Delianuova (RC), con studio in Modena [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 948 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Roberta Vaccaro (sostituito dalla dott.ssa Giulia Lucchi in data 13/01/2025), nella causa in oggetto e prestato giuramento di rito per via telematica in data 31/10/2024, riceve l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

**PREMESSA**

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 15/01/2025 alle ore 11,10 è stato effettuato un sopralluogo in presenza del delegato dell'IVG di Modena [REDACTED] dell'amministratore della [REDACTED]

**CONTROLLO PRELIMINARE**

Il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato che:

- L'identificazione catastale dei beni pignorati (Foglio 62-Particella 233-Sub 9) indicata nell'atto di pignoramento coincide con quella descritta nella nota di trascrizione,
- Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva (redatta in data 21/04/2024), che analizza:

A- i titoli di acquisto dei beni in capo agli esecutati e le loro trascrizioni, costituite da:

- ATTO DI COMPRAVENDITA: a rogito del notaio Fiocchi Flavia n. 883/733 del 22/12/2011

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- ATTO DI COMPRAVENDITA: a rogito del notaio Fiocchi Flavia del 30/08/2007 Rep.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- ATTO DI COMPRAVENDITA: a rogito del notaio Vincenzi Paolo del 16/10/2002 n. rep.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Risulta quindi ripristinata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (in data 13/05/2024 ai nn. 2048/2024).

B- le formalità pregiudizievoli, costituite da:

- Iscrizione nn [REDACTED], nascente da ipoteca giudiziale - DECRETO INGIUNTIVO concesso con atto del Tribunale di Modena [REDACTED]

[REDACTED]

- Iscrizione nn [REDACTED]

[REDACTED]

- Iscrizione nn 20713/3228 del 13/07/2023, nascente da ipoteca giudiziale- DECRETO INGIUNTIVO concesso c [REDACTED]

[REDACTED]

- Iscrizione nn 25568/4010 [REDACTED]

[REDACTED]

- Trascrizione nn 13790/10347 [REDACTED]

[REDACTED]

C- censimento catastale:

- I dati catastali storici sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.



Il sottoscritto, al termine di tale controllo preliminare, ritiene che tutta la documentazione sia completa e idonea, per cui procede alla redazione della Perizia di Stima.

### **QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.**

#### IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Allo stato attuale i beni risultano censiti all' Agenzia delle Entrate e identificati:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
62	233	9	/	D/7				10.794,00

#### INTESTATI:



Il bene deriva da: COSTITUZIONE del 13/02/2007 Pratica n. MO0033358 in atti dal 13/02/2007 (n. 429.1/2007); ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 30/08/2007 Pratica n. MO0232068 in atti dal 30/08/2007 (n. 8722.1/2007); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2008 Pratica n. MO0180861 in atti dal 30/08/2008 (n. 9089.1/2008); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/06/2013 Pratica n. MO0074363 in atti dal 12/06/2013 (n. 17617.1/2013).

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, lo scrivente CTU ha riscontrato una leggera difformità planimetrica: al piano terra sul lato ovest sono stati creati tre ambienti tramite la realizzazione di pareti in cartongesso.

**Tale situazione si configura come una difformità, la quale può essere sanata mediante un DOCFA di aggiornamento planimetrico (previa pratica di sanatoria edilizia). I costi previsti sono di € 70,00 per Costo del servizio + Spese Tecniche di Redazione e Presentazione pratica.**

Nella visura catastale e nella planimetria sono riportati indirizzi non corretti: quello attuale è Via Dei Terrazzieri civico 2/1.

#### PROCEDURE DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ:

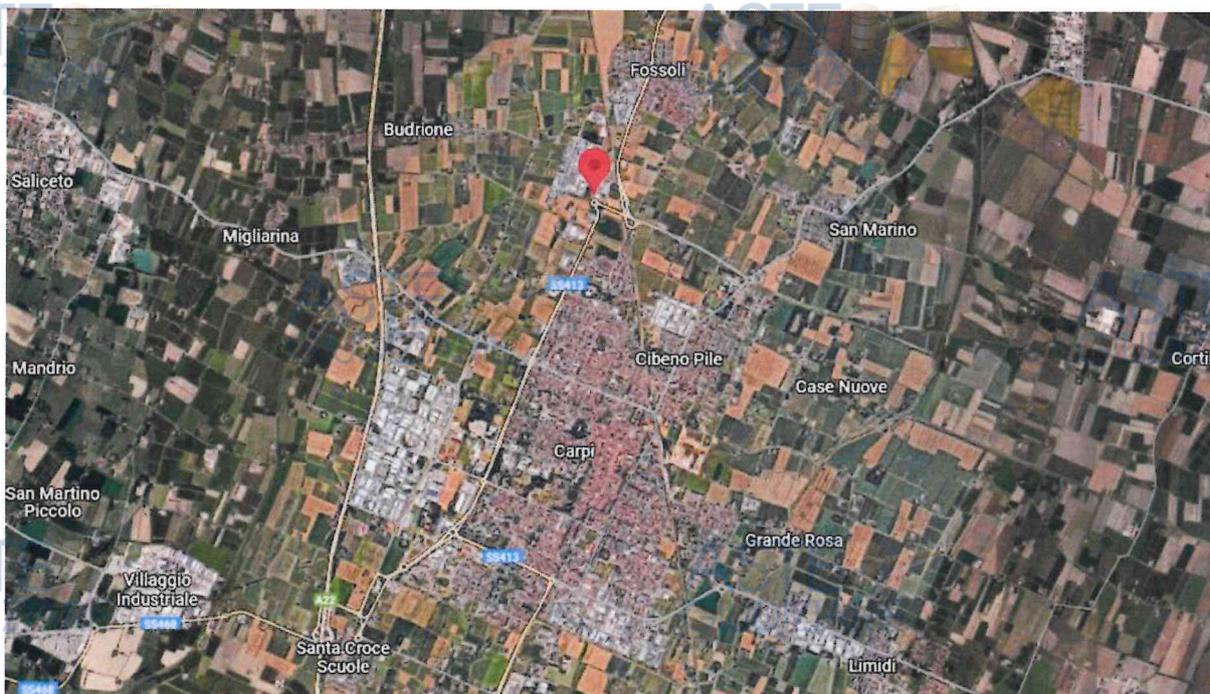
Per quello che riguarda il presente punto, lo scrivente CTU non ha nulla da segnalare in quanto i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



**QUESITO 2 – DESCRIZIONE MATERIALE:**

UBICAZIONE: Porzione di fabbricato artigianale sito nel Comune di Carpi (MO), in Via Dei Terrazzieri civico 2/1 ex Strada Nazionale per Carpi Snc. La porzione oggetto di analisi si sviluppa su due piani fuori terra (laboratorio al pt ed uffici al p1). Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) al Foglio 62, Mappale 233, Sub 9 (laboratorio).

La porzione è inserita in un più ampio fabbricato posto all'ingresso di un comparto artigianale-logistica sito a nord dell'abitato di Carpi a circa 3,5 Km dal centro cittadino. L'area è servita dal tratto cittadino della SS 413; il casello autostradale di Carpi sull'Autostrada del Brennero (A22) si trova a circa 6 km.

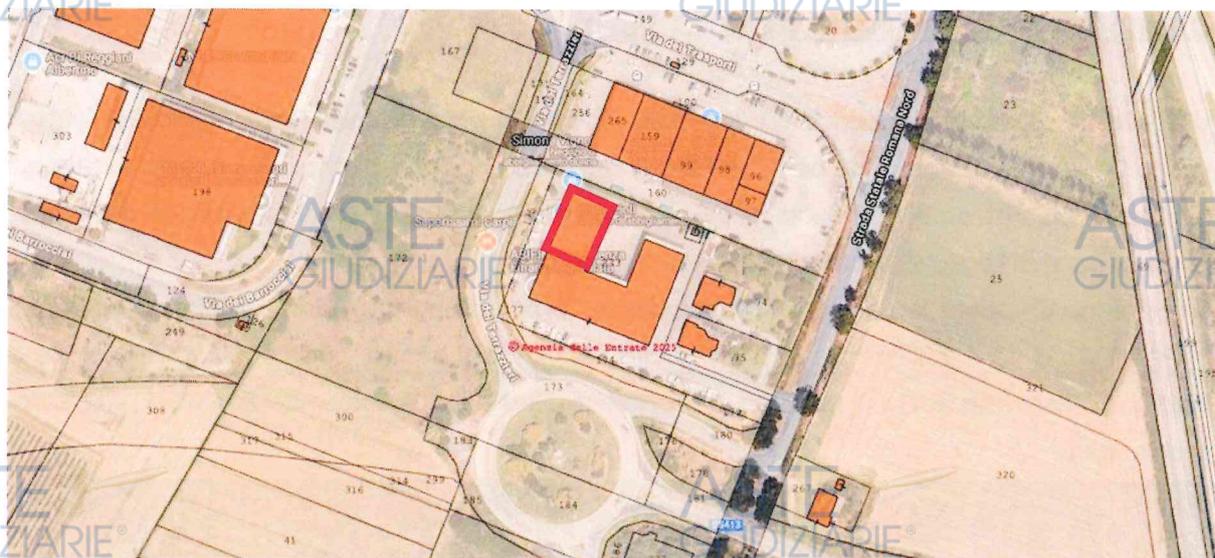


(fonte dell'immagine: sito internet googlemaps.it)

La proprietà esecutata è una porzione di un fabbricato più grande con pianta ad U; la porzione occupa la testata nord-ovest; affaccia su tre lati su area cortiliva comune (dotato di ingressi pedonali sul fronte ovest ed ingressi carrai sul fronte est) e con il lato sud confinante con il sub 12. Il mappale 233 è un fabbricato sviluppato su due livelli fuori terra tranne l'angolo sud-ovest che si sviluppa su quattro piani; è articolato in dodici subalterni catastali a destinazione produttiva-commerciale e beni comuni.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:**

L'immobile oggetto di analisi affaccia su area cortiliva comune (sub 1) uso distribuzione, parcheggio e carico-scarico tale area si può considerare come parte condominiale



(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

### **Quesito 2.1 – REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

REGIME URBANISTICO:

Il comune di Carpi è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione delle Terre d'Argine (ente locale autonomo costituitosi nel 2006 tra i comuni di Carpi, Campogalliano, Novi di Modena e Soliera), approvato con Deliberazione di C.C. n. 15 del 07/03/2024. In data 07/03/2024 è stato approvato il "Regolamento edilizio con Delibera di Consiglio Comunale n. 16. In base al PUG l'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è: Tessuto produttivo specializzato (art. 3.10.1)



**Tessuto produttivo specializzato**

(fonte: Tavola TR1.8 -Trasformabilità; adozione: D.C.U. nr. 12 del 20/07/2023)

In base al PUG l'area in cui è inserito il bene in oggetto è disciplinata dalla seguente normativa:

### Art. 3.10.1 Tessuti produttivi specializzati

#### INDIRIZZI

1. Sono costituiti dai tessuti produttivi specializzati ad elevata accessibilità su gomma, garantita dalla vicinanza ai caselli autostradali. Sono presenti alcuni edifici residenziali.
2. Le strategie del PUG sono rivolte a promuovere:
  - interventi tendenti a convertire gli insediamenti produttivi in APEA: migliori prestazioni ecologico-ambientali, gestione del ciclo delle acque, contenimento dei consumi energetici, servizi alle imprese, reti tecnologiche, ecc.
  - l'inserimento di funzioni di ricerca e sviluppo (R&D);
  - l'allacciamento all'acquedotto industriale qualora l'edificio produttivo sia collocato ad una distanza < di 100 metri e qualora l'attività sia particolarmente idro-esigente;
  - la realizzazione di servizi alle imprese (mense, palestre, strutture per l'ospitalità, ecc.);
  - la qualificazione degli spazi pubblici, delle infrastrutture viarie, degli accessi e della segnaletica e il miglioramento della sicurezza urbana;
  - sono inoltre individuati quali ambiti preferenziali per la localizzazione delle funzioni logistiche a servizio delle filiere produttive di eccellenza c7, ma anche servizi logistici per la distribuzione delle merci e7.

#### REGOLE

3. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 3.10 comma 3 limitatamente alle funzioni a1, b, c, d, e1, e5, e6, e7.
4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione c produttiva:
    - interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 15.00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
      - H (altezza dell'edificio):  $\leq$  m 25 nel caso di presenza di particolari corpi tecnici e di sistemi di immagazzinaggio verticale
      - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
  2. per gli edifici a prevalente funzione d direzionale:
    - interventi di ristrutturazione edilizia f) conservativa con:
      - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
  3. per gli edifici a prevalente funzione c4 attività commerciali all'ingrosso, magazzini e depositi:
    - interventi di ristrutturazione edilizia f), e nuova costruzione g) con:
      - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 15,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
      - H (altezza dell'edificio):  $\leq$  m 25 nel caso di presenza di particolari corpi tecnici e di sistemi di immagazzinaggio verticale
      - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
  4. per gli edifici a prevalente funzione a abitativa:
    - interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
      - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  quella dell'edificio esistente
      - senza aumento del numero di alloggi
  5. nei lotti liberi:
    - mantenimento delle aree permeabili: dotazioni ecologico-ambientali

- interventi di nuova costruzione g) per le funzioni c, ~~d3, d4~~:
  - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m15,00, ~~fatti salvi particolari corpi tecnici~~
  - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m25,00 nel caso di presenza di particolari corpi tecnici e di sistemi di immagazzinaggio verticale
  - la realizzazione di magazzini verticali di H superiore è soggetta all'art. 53 della LR 24/2017
- interventi di nuova costruzione g) per le funzioni b, ~~d3, d4~~, e5, e6:
  - H (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 10,00

5. Fatto salvo i casi in cui le presenti norme richiedono l'assoggettamento ad AO, in relazione alla superficie interessata od alla categoria d'intervento, l'insediamento di funzioni logistiche e7 è sempre subordinato a PdC convenzionato che ne definisce le condizioni di intervento, secondo quanto indicato nella Strategia.

(fonte: TR6 – NORME Revisioni; adozione D.C.U. nr. 12 del 20/07/2023)

#### REGIME EDILIZIO:

Il sottoscritto, in data 16/01/2025, ha presentato tramite apposito portale all'ufficio tecnico del comune di Carpi, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. Successivamente lo scrivente CTU ha ricevuto copia degli atti ritenuti pertinenti durante l'analisi della banca dati delle pratiche edilizie.

La ricerca presso gli Archivi Comunali ha fatto emergere le seguenti pratiche edilizie associate all'unità immobiliare oggetto di analisi:

- **Permesso di Costruire n. 1644/2003 rilasciato in data 03/08/2004:** costruzione edificio polifunzionale a destinazione artigianale previa demolizione di opificio esistente (Fg. 62, map 73
- **Permesso di Costruire in variante n. 576/2006 rilasciato in data 22/09/2006:** variante al PdC n. 1644/2003
- **Permesso di Costruire in variante n. 1399/2007 rilasciato in data 30/08/2007:** variante ai PdC n. 1644/2003 e n. 576/2006
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 1990/2007 rilasciato in data 07/12/2007:** accertamento di Conformità e variante ai PdC n. 1644/2003, n. 576/2006 e n. 1399/2007
- **SCEA n./1437/2007 rilasciata in data 10/12/2007 (Prof. 42254/2007 presentata il 30/08/2007):** conformità edilizia e agibilità parziale del laboratorio A-B-C (mappale 233, sub9).

Il PdC n. 1399/2007 e n. 1990/2007 rappresentano l'ultimo stato legittimato dell'unità oggetto di analisi (nelle tavole indicata come: "Unità A-B-C U4/1 – artigianato produttivo"); l'unità è dotata di conformità edilizia e agibilità n. 1437/2007.

Il giorno 15/01/2025 alle ore 11,10 è stato effettuato un sopralluogo durante il quale sono state effettuate delle misurazioni interne ed il rilievo fotografico.

CONFORMITA' EDILIZIA- OPERE ABUSIVE:



A seguito del confronto tra l'ultimo stato legittimato e lo stato dei luoghi, lo scrivente CTU ha riscontrato una difformità planimetrica: al piano terra sul fronte ovest sono stati creati tre ambienti tramite la realizzazione di pareti in cartongesso.

**Tale situazione si configura come una difformità edilizia, la quale può essere sanata mediante una pratica di sanatoria edilizia. I costi previsti sono di € 1.000,00 per sanzione pecuniaria + Spese Tecniche di Redazione e Presentazione pratica.**

### **QUESITO n. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI**

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 15 gennaio 2025, l'immobile risultava libero da persone con la presenza di attrezzature e mobilio dell'attività in precedenza insediata.

FORMALITA', ONERI O VINCOLI GRAVANTI SUL BENE:

Per quanto riguarda il presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

FORMALITA', ONERI O VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Per quanto riguarda il presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

PARTI CONDOMINIALI - SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni acquisite l'immobile ha come parti comuni le aree cortilive; non vi sono informazioni su spese di carattere condominiale.

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE**

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio del metodo comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato.

Ai fini della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale consistente nella somma di tutti gli ambienti, comprese le murature (i muri confinanti con altre unità o parti comuni sono stati considerati al 50%); per il calcolo della superficie dei vani accessori (locali tecnici) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguaglio.

I parametri considerati per la determinazione del valore sono lo stato manutentivo interno, l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile. Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche nonché alle prospettive future del mercato.

Nel Comune di riferimento i valori di mercato unitari rilevati per beni con caratteristiche e consistenze similari all'immobile oggetto di stima oscillano da 330 €/mq a 610 €/mq. Il bene è stato valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come "libero".

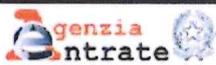
**Il valore unitario degli immobili oggetto di analisi è stato ipotizzato nella misura di 530 Euro/mq.**

16/04/25, 06:50

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: CARPI

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE%20DI%20FOSSOLI

Codice zona: E9

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	350	540	L	1,6	2,9	L
Laboratori	Normale	470	670	L	2,3	3,4	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



10

(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

N°	Comparativi	Sup. Comm. mq	Valore vendita asking price €	Euro/mq
1	Laboratorio artigianale n. 4 unità: Uffici, unità produttiva e abitazione- stato man. normale; Via Emilia Romagna 22	1.670	905.000,00	541,92
2	Laboratorio con area cortiliva - stato man. normale; Strada Statale Romana Nord	240	110.000,00	458,33
3	Laboratorio di circa mq 490 ed uffici mq 250, con soppalco - stato man. normale; Via Della Ricerca Scientifica	740	240.000,00	324,32
4	Laboratorio disposto su due piani - stato man. normale; Via Roosevelt	140	85.000,00	607,14

**UNITA' USO LABORATORIO CON UFFICI**

A	B	C	D	E	F	G
UNICO	Laboratorio + uffici	<b>956,00 mq</b>	530,00	-10%	477,00	456.012,00
		Più probabile valore complessivo del bene				456.000,00
		Arrotondamento discrezionale				456.000,00

## Legenda

A	→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	→	Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo discreto)
E	→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	→	Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra
G	→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

11

## RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	456.000,00 €
Decurtazione (circa il 3,5%) per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	16.000,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	400,00 € (DOCFA catastale) 1.900,00 (Pratica di sanatoria)
Valore	437.700,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	<b>438.000,00 €</b>

**LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DEL LABORATORIO**

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio al piano terra ed uffici al primo piano, facente parte di complesso ubicato a Carpi in Via Terrazzieri, in comparto artigianale/logistico. L'unità occupa l'angolo nord/ovest ed è dotato di tre affacci su area cortiliva comune. Si sviluppa su due piani fuori terra ed è così articolato: al piano terra ingresso su vano scala dal fronte ovest, disimpegno, ricevimento, saletta, laboratorio (con tre portoni carrai lungo il fronte est e tre porte su vetrine lungo il fronte ovest) da cui si accede direttamente a due spogliatoi con servizio igienico e ripostiglio, centrale termica con accesso diretto dall'esterno; al primo piano (collegato da scala interna) disimpegno, cucina, due bagni, corridoio, tre locali uso ufficio, due sala campioni.

Al piano terra nel laboratorio sono stati ricavati tre ambienti (sul fronte ovest) tramite la realizzazione di pareti in cartongesso; tali tramezzature non sono prtesenti nelle planimetrie catastali né sulle tavole architettoniche dello stato legittimato.

Di seguito il riepilogo dei dati generali del fabbricato:

1. Struttura: in c.a. prefabbricato;
2. Solai: prefabbricato
3. Murature perimetrali: pannelli prefabbricati con finitura in graniglia bicoloreata
4. Altezza interna utile variabile: laboratorio 4,40 mt e 7,8 mt nel doppio volume; tutti gli altri ambienti al pt (servizi) e p1 (uffici-servizi) 3,00 mt con controsoffitti.
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati e cartongesso.
6. Infissi esterni: infissi in alluminio, shed in alluminio e portoni industriali.
7. Infissi interni: porte in legno.
8. Pavimenti: pavimento in cemento industriale nel laboratorio, piastrelle in ceramica negli altri ambienti; scala interna in marmo.
9. Rivestimenti: le pareti di bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica.
10. Servizio igienico: i bagni completi degli apparecchi igienici di normale dotazione.
11. Impianto idrico: presente.
12. Impianto di riscaldamento: centrale termica con caldaia a metano, ventilconvettori a controsoffitto; manca il riscaldamento nel laboratorio.
13. Impianto elettrico: esterno nel laboratorio, sottotraccia negli altri ambienti.
14. Impianto antincendio: manichette nell'area cortiliva comune.

L'unità verte in un normale stato manutentivo; il referente ha comunicato che le utenze risultano staccate.



n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. Raggiagliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Ingresso-vano scala-disimp.	32,80				nord/ovest	buona
2	Ricevimento	14,13				ovest	buona
3	Saletta	16,05				ovest	buona
4	Laboratorio	507,72				est/ovest	buona
5	Spogliatoio 1	4,46				nord	buona
6	Bagno 1	3,92				nord	buona
7	Spogliatoio 2	4,13				nord	buona
8	Bagno 2	3,54				nord	buona
9	Ripostiglio	5,59				nord	buona
10	Centrale term.	5,72	8,50	0	0,00	nord	n.d.
	Totale pt		629,70	100%	629,70		
11	Scala	14,10				interna	buona
12	Disimpegno	60,71				ovest/int.	buona
13	Cucina	8,67				ovest	buona
14	Bagno 1	5,55				nord	buona
15	Bagno 2	3,98				interno	buona
16	Ufficio	38,94				ovest	buona
17	Ufficio	37,79				ovest	buona
18	Ufficio	32,22				ovest	buona
19	Sala campioni	44,62				ovest	buona
20	Sala campioni	49,08				ovest	buona
	Totale p1		326,04	100%	326,04		
Compl. laboratorio			964,24		955,74		
<b>Sup. comm. complessiva</b>			<b>964,24</b>	<b>S.C. raggug.</b>	<b>955,74</b>		



**PROSPETTO SINTETICO:**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato ad uso laboratorio al piano terra ed uffici al primo piano, facente parte di complesso ubicato a Carpi in Via Terrazzieri. L'unità si sviluppa su due piani fuori terra ed è così articolato: al piano terra ingresso su vano scala dal fronte ovest, disimpegno, ricevimento, saletta, laboratorio (con tre portoni carrai lungo il fronte est e tre porte su vetrine lungo il fronte ovest) da cui si accede direttamente a due spogliatoi con servizio igienico e ripostiglio, centrale termica con accesso diretto dall'esterno; al primo piano (collegato da scala interna) disimpegno, cucina, due bagni, corridoio, tre locali uso ufficio, due sala campioni. Confina a nord/est/ovest con il sub 1 (BCNC – area cortiliva), a sud con il sub 12 al piano terra e con il sub 16 al primo piano.

Il compendio è riportato nel C.F. del Comune di Carpi (MO) al foglio 62, p.lla 233, sub. 9 (Cat. D/7).

**PREZZO BASE euro 438.000,00 €**

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Per l'immobile in oggetto si prevede un possibile canone di locazione pari a 620 €/mensili.

14

Modena, li 15/04/2025

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

CONSERVATORI • ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PROVINCIA DI MODENA  
ARCHITETTO  
MAURIZIO CARRISI  
948

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare

Esecuzione Immobiliare n. 105/2024 R.G.E.

G.E. Dott.sa Lucchi Giulia

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 20/05/2025 ore 13.00



**DOTAZIONI CONDOMINIALI:**

L'immobile oggetto di analisi fa parte del "Condominio DIREZIONALE CARPI NORD - C. Fisc. 90031160360", gestito dallo " " di Carpi (MO) - telefono 0.

**PARTI CONDOMINIALI - SPESE CONDOMINIALI:**

Dalle informazioni contabili ricevute in data 12/05/2025, relativamente alla porzione oggetto di analisi, si evincono i seguenti dati:

- quote millesimali pari a: 1.093,81/4.029,15 Capannoni - 714,91/1.000,00 Complessivo
- bilancio a consuntivo 2023/2024: debito residuo pari a 7.253,51€
- bilancio di esercizio 2024/2025: n. 4 rate da versare da 516,96 € (pari a 2.067,84 €)
- **debito residuo da pagare: 9.321,35 €**

**Ripartizione Consuntivo**  
 Condominio DIREZIONALE CARPI NORD - C. Fisc. 90031160360  
 Via dei Terrazzieri n.2 41012 Fossoli di Carpi (MO)      Esercizio ordinario "2023/2024"  
 Periodo: 01/05/2023 - 30/04/2024

Palazzina Via dei Terrazzieri n.2 41012 Fossoli di Carpi (MO)	INQUILINI TUTTI (millesimi) / Inq. Tutti	CONSUMO ACQUA (lettura contatori) / Consumo Acqua	CONSUMO ACQUA (lettura contatori) / Acqua addizionale	ASCENSORE (millesimi ascensore) / Ascensore	PROPRIETARI TUTTI (millesimi) / Proprietari Tutti	PROPRIETARI TUTTI (millesimi) / Proprietari Torretta (millesimi)
01 Pr	1.093,81	0,00	0,00	0,00	534,30	0,00
<b>Totale Capannoni</b>	<b>4.029,15</b>	<b>1.276,80</b>	<b>64,79</b>	<b>0,00</b>	<b>1.968,15</b>	<b>256,71</b>
<b>Totale Torretta</b>	<b>1.606,74</b>					
Arrotondamenti		-0,01			-0,01	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>5.635,89</b>					

**Palazzina Via dei Terrazzieri n.2 41012 Fossoli di Carpi (MO)**

	Corrisponden za / Corrisponden za	Movimenti personali	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Rate versate	Saldo finale
01 Pr	60,00	310,82	1.998,93	5.254,58	0,00	<b>7.253,51</b>

**Prospetto rate**

Gestione straordinaria  
 Condominio DIREZIONALE CARPI NORD - C. Fisc. 90031160360  
 Via dei Terrazzini n.2 - 41012 Fossoli di Carpi (MO)

Esercizio ordinario "2024/2025"  
 Periodo: 01/05/2024 - 30/04/2025

Totale versamenti	Saldo prec. 10/07/2024	Rata n. 1 31/07/2024	Rata n. 2 30/09/2024	Rata n. 3 30/11/2024	Rata n. 4 31/01/2025	Residuo dovuto
0,00	7.253,51	516,96	516,96	516,96	516,96	9.321,35

Da informazioni ricevute dall'amministratore del complesso si evince che l'impianto antincendio con manichette presente nell'area cortiliva comune non è funzionante.

Modena, li 13/05/2025

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

CONSERVATORI - ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 PROVINCIA DI MODENA  
 ARCHITETTO MAURIZIO CARRISI  
 948

