

TRIBUNALE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

E.I. n° 145/2024

Procedura esecutiva contro **OMISSIS**promossa da **OMISSIS**

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto, Renzo Reggiani, ingegnere con studio in Mirandola, in via S. Martino Carano n. 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Modena con n. 1541, nominato in data 28/04/2025 esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto con il compito di effettuare controlli preliminari e rispondere ai quesiti che seguono, espone quanto segue.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal dottor *Omissis*, notaio in *Omissis*, in data 12/06/24; tale certificazione, che risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, rispetta il principio di continuità delle trascrizioni, come si evince dagli atti sotto riportati.
 - Atto di compravendita del 05/07/2007, redatto dal dott. *Omissis*, notaio in *Omissis* (*Omissis*), numero di repertorio 76239/14233, trascritto a *Omissis* il 18/07/2007 al n° particolare 15665, con il quale la società “*Omissis*” acquistava da *Omissis* il diritto di piena proprietà del cespite immobiliare della presente esecuzione.
 - Al ventennio la piena proprietà del bene oggetto di stima era di *Omissis*, ad essa pervenuto dalla “*Omissis*” in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio *Omissis* in data 13/10/1981, rep. 35227/8303, trascritto a *Omissis* in data 03/10/1981 al n° particolare 13591.
- i beni pignorati risultano identificati al **Catasto Fabbricati al foglio 142 del Comune di Carpi (MO), particella 184, subalterno 2**; tale corretta e completa identificazione catastale compare nell'atto di pignoramento e coincide con quella riportata nella nota di trascrizione; gli immobili pignorati insistono pertanto nella circoscrizione del Tribunale di Modena;

Sulla base dei documenti in atti, alla data del 12/06/24, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che hanno per oggetto, nel ventennio, gli immobili oggetto di pignoramento:

- ipoteca volontaria iscritta il 18/07/2007 al n. 7010 per la somma complessiva di 440.000,00 euro a garanzia di mutuo di 220.000,00 euro, a favore di “*Omissis*” con sede in *Omissis*, contro “*Omissis*” con sede in *Omissis* (*Omissis*).
- ipoteca della riscossione iscritta il 18/01/2019 al n. 203 per la somma complessiva di 125.618,06 euro e un capitale di 62.809,03 euro, a favore di *Omissis*, con sede in *Omissis*, contro “*Omissis*” con sede in *Omissis* (*Omissis*).

- ipoteca giudiziale iscritta il 05/09/2023 al n. 4029 per la somma complessiva di 12.000,00 euro e un capitale di 6.126,27 euro, a favore di *Omissis* con sede in *Omissis* (*Omissis*), contro “*Omissis*” con sede in *Omissis* (*Omissis*).
- Pignoramento trascritto il 29/05/2024 al n. 11748, a favore di *Omissis* con sede in *Omissis* (*Omissis*), contro “*Omissis*” con sede in *Omissis* (*Omissis*).

SEZ. II QUESITI

Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra, vista l'assenza di fattori ostativi, si è proceduto, d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario, previa comunicazione scritta al debitore, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, ad effettuare due accessi agli immobili, onde rispondere ai seguenti quesiti.

N° 1: identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale in titolarità della [REDACTED] eseguita sui beni oggetto del pignoramento, in forza degli atti di acquisizione trascritti a suo favore, è la piena intera proprietà; tale diritto corrisponde a quello indicato nell'atto di pignoramento.

I beni oggetto di pignoramento sono un locale ad uso commerciale e i relativi servizi igienici e sono identificati come segue:

- Catasto Fabbricati
- Comune di Carpi
- Foglio 142
- Particella 184
- Subalterno 2
- Categoria C/1
- Classe 12
- Superficie mq 201,
- Superficie catastale totale mq 215
- Rendita € 3.882,41
- Indirizzo Via Cimabue 14/A, piano T.

Confini: a Nord e a Sud con l'area cortiliva comune a tutti i subalterni della particella 184, a Est e ad Ovest con i due vani scala comuni.

Non si registrano difformità di alcuna natura tra i dati indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, si ritiene che la vendita di tali beni debba essere fatta in un unico lotto.

N° 2: sommaria descrizione dei beni

L'immobile oggetto di stima è rappresentato da un locale di categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) e pertanto ad uso commerciale e/o artigianale, attualmente utilizzato come [REDACTED]; l'immobile è situato in via Giovanni Cimabue, nella periferia sud di Carpi, in prossimità dello stadio, a circa 1500 metri dal centro storico della cittadina, in una zona caratterizzata prevalentemente da immobili residenziali. Il locale ha una planimetria rettangolare con una superficie

di circa 200 metri quadrati

Il fabbricato in cui è situato il cespite oggetto di stima è un palazzo di otto piani fuori terra ed un piano interrato per i garage dei 28 appartamenti posti ai piani dal primo al settimo. Al piano terra, oltre al locale in oggetto si trovano altre due locali di categoria C/1. Il fabbricato ha forma di parallelepipedo allungato nella direzione di via Cimabue su cui prospetta direttamente, senza presenza di recinzioni. La struttura dell'edificio è in travi e pilastri di cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio con copertura a falde con modesta pendenza.

N° 2.1: Titoli abilitativi

Le pratiche edilizie relative a tale fabbricato sono le seguenti:

- Concessione edilizia n° 836/78 con protocollo n°18471 del 27/01/1979 per la costruzione del condominio [REDACTED]
- Variante alla Concessione Edilizia precedente n° 515/81 rilasciata il 10/06/1981 alla domanda del 24/04/1981 con protocollo n. 6282
- Autorizzazione di abitabilità/usabilità del 17/07/1981 con protocollo generale n° 8972.

N° 2.2: Edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

N° 3: Stato di possesso del bene

La [REDACTED] esecutata gode della piena e intera proprietà degli immobili che, alla data del sopralluogo, risultavano utilizzati come [REDACTED]

N° 4: Formalità a carico dell'acquirente

Dalla documentazione agli atti non sono emerse formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso.

N° 5: Regolarità edilizia e urbanistica

Dall'indagine presso gli uffici del Comune di Carpi e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati sono emerse lievi difformità dello stato di fatto sia con le planimetrie dello stato legittimato dal Comune di Carpi che con le planimetrie catastali.

Tali difformità sono rappresentate dalle sporgenze, all'interno del locale, dei pilastri della struttura rispetto ai muri perimetrali di tamponamento lungo i lati maggiori del locale che non sono stati rappresentati nella planimetria dello stato legittimato né in quella catastale.

Le difformità riscontrate comunque non comportano la necessità di una sanatoria poiché rientrano nelle "tolleranze" previste dalla Legge Regionale 23/2004; infatti, secondo quanto previsto al comma 1bis dell'articolo 19 bis della suddetta legge, le sporgenze dei pilastri possono essere considerate "irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità" rientrando pertanto nelle tolleranze esecutive. Inoltre, per il comma 1ter del medesimo articolo, le difformità rientrano nelle tolleranze costruttive poiché l'edificio ha ottenuto l'agibilità nel 1981 previo sopralluogo di funzionari incaricati.

N° 6: Eventuale sanatoria di opere abusive

Come precisato al punto precedente non sono presenti opere abusive poiché le difformità rilevate rientrano nelle tolleranze esecutive previste dalla L.R. 23/2004 e pertanto non è necessario provvedere ad alcuna sanatoria. Le difformità rientranti nelle tolleranze dovranno essere segnalate nella prima pratica utile che verrà presentata al S.U.E. del Comune di Carpi.

N° 7: Censo livello o uso civico

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, non vi è stata affrancazione da tali pesi e il diritto di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

N° 8: Procedure espropriative

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

N° n. 10: Spese condominiali

L'importo annuo delle spese condominiali, che sono comprensive delle spese per gas e acqua, è di circa 4.300 euro; al momento non sono state deliberate spese straordinarie dall'assemblea condominiale.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI

Per la natura degli immobili pignorati è più proficua la vendita degli stessi in un unico lotto.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

L'immobile da stimare è rappresentato da un ampio locale con planimetria rettangolare, con una dimensione maggiore di 19,00 metri, parallelamente alla via Cimabue, e una minore di 10,50 metri; nell'angolo sud-est del locale sono stati ricavati due servizi igienici ed un antibagno e nella fascia centrale del locale sono presenti tre pilastri strutturali; la superficie calpestabile risulta circa 198 mq.

Attualmente il locale è suddiviso, da una parete in cartongesso alta poco più di due metri, in due aree funzionali alle attività di [REDACTED]; tale parete non è presente nelle planimetrie catastali e in quelle dello stato legittimato ma non costituisce abuso edilizio in quanto non arriva al soffitto e va considerata alla stregua degli arredi. In uno dei servizi igienici è attualmente collocato un accumulatore di acqua calda che rende inutilizzabile il servizio igienico.

ELEMENTO	CARATTERISTICHE
Strutture verticali	Pilastri di cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio
Solai	latero-cemento
Copertura	A falde con bassa pendenza
Manto di copertura	Pannelli metallici coibentati
Lattonerie	Lamiera metallica verniciata in buono stato di conservazione
Pareti esterne	muratura di laterizio intonacata e tinteggiata
Pareti interne	muratura di laterizio intonacate e tinteggiate
Infissi	Finestre a vasistas con telaio in alluminio anodizzato
Portoni di ingresso	4 vetrine, ciascuna con porta di accesso, con telaio in alluminio anodizzato
Tramezzature interne	laterizio intonacato e tinteggiato
Pavimentazione	Lastre in marmo "perlato di Sicilia"

Impianto elettrico	A norma con certificazione rilasciata nel 2006 ma che è stata smarrita
Impianto idrico	Realizzato intorno al 1980 e dotato di addolcitore condominiale
Impianto termico	Riscaldamento centralizzato a gas metano, ma con contatori autonomi; nel locale sono presenti 7 termoarredo in acciaio

LOCALE	Sup. netta mq	Coef. per Sup. utile	Esposizione	Condiz. manutenz.
Salone	191,2	100%	Nord e sud	buone
Servizi igienici	7,6	100%	Sud	modeste

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva del fabbricato oggetto del presente lotto viene conteggiata secondo le modalità del Codice delle Valutazioni Immobiliari, edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate, ovvero il 100% della superficie utile netta dei locali e della superficie della sezione delle murature perimetrali e interne e il 50% della sezione delle murature in comune con altre unità immobiliari. Con tale modalità di calcolo si arriva ad una superficie commerciale del fabbricato di 211 mq circa.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili sono utilizzati come

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo e i valori utilizzati per la stima sono i valori OMI e quelli dedotti dalle agenzie immobiliari locali e dai siti online di vendite immobiliari.

In considerazione della vetustà dell'edificio, della sua ubicazione nella periferia del Comune di Carpi, dell'offerta di immobili analoghi in zona e dello stato di manutenzione dell'immobile, si ritiene congruo il valore di 900 €/mq.

Al valore complessivo lordo andranno applicate le detrazioni relative a stato d'uso e manutenzione (5%) e all'assenza di garanzia per vizi occulti (5%),

CALCOLO VALORE FABBRICATO	
Superficie utile	199 mq
Superficie commerciale	211 mq
Valori OMI min-max per "negozi" con stato di conservazione normale	750-1400 €/mq
Valore al metro quadro	900 €/mq
Valore complessivo fabbricato al lordo delle riduzioni	189.900 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA		IMPORTO
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0 €	0
Stato d'uso e manutenzione	5%	-9.495
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0 €	-0
Stato di possesso	0%	-0

Abbattimento forfettario (assenza di garanzia per vizi occulti)	5%	-9.495
Altri oneri o pesi	0 €	-0
Totale riduzioni		-18.990

- il **valore finale del bene**, al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, è pari a € 170.910 che arrotondato diventa € **170.000** (diconsi euro centosettantamila)

Ad assolvimento dell'incarico si spedisce per via telematica la presente relazione dattiloscritta di 6 pagine e 9 allegati (ALL. A, Perizia senza nomi, ALL. A1, Estratto Sintetico, ALL. B, Documentazione Fotografica, ALL. C1, Stato legittimato, ALL. C2, Estratto di mappa e planimetria catastale, ALL. C3, visura catastale, ALL. D, Foto in formato JPG, ALL. F, ricevute d'invio della relazione alle parti, ALL. G, riassunto per pubblicità).

Mirandola, 06/08/2025

Il C.T.U.

Ing. Renzo Reggiani