



TRIBUNALE DI MODENA



MODENA, 07/10/2024

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 178/2023

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott. Ausiello Umberto



Esecutati :



Procedente : BARCLAY BANK IRELAND PLC
sede in One Molesworth Street n. 2 - Dublino (Irlanda)
sede secondaria in Via Broletto n.4 - Milano
Avv. Francesco Grassia (Milano)
Avv. Claudia Cavedoni (Modena)



Oggetto : Abitazione di tipo civile con autorimessa
in Via Lama di Quartirolo n. 39 – int.9
Carpi (MO)



C.T.U. : Maurizio geom. Bignardi
con studio in Modena, V.le Antonio Gramsci n. 387 - Tel. 059/6233584
SDI: M5UXCR1 - C.F.: BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364
e-mail: maurizio@studiodelcantone.it - PEC: maurizio.bignardi@geopec.it



RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato alla E.I. n. 178/2023, veniva incaricato in data 18/04/2024 per identificare, descrivere e valutare, nonché verificare la conformità edilizia di un'abitazione di tipo civile con autorimessa, posti in Carpi (MO), in Via Lama di Quartirolo n. 39, con termine massimo per il deposito della ctu il 18/10/2024. **Prossima udienza il 19/11/2024.**

A seguito del giuramento in data 19/04/2024, alle verifiche svolte negli uffici competenti in data 22/04/2024 e del sopralluogo eseguito in data 16/09/2024, il perito espone quanto segue.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Formano oggetto della presente stima i beni così identificati all'Ufficio Provinciale di Modena, Catasto dei Fabbricati:

Comune di: Carpi (MO)

ditta: ...

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

e

...

Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

unità identificate: al foglio 160, m.le 69,

. sub.16 (Autorimessa), Via Lama di Quartirolo Esterna n. 39, PT, C/6, cl.6, cons. 15 mq, Sup. Cat. 16 mq, r.c. € 79,79;

. sub.27 (Appartamento), Via Lama di Quartirolo Esterna n. 39, P3°, A/2, cl.4, cons. 6 vani, Sup. Cat. 115 mq, r.c. € 759,19.

Sono comprese le parti comuni per la legge, non è presente nessun elaborato planimetrico in atti, pertanto a sensi dell'art. 1117 del codice civile e particolarmente: ingresso, vano scala da terra a tetto, ascensore, corridoio, centrale e gabinetto comune per i negozi (sub 39). Sono esclusi dalla comunione l'ascensore e vano scala per i locali negozi, come da atto di provenienza.

Si segnala che:

. Nella ditta è stato indicato, come luogo di nascita lo stato di origine (India), anziché la città natale Urmar Hoshiarpur;

. Nell'indirizzo è stato indicato Via Lama di Quartirolo Esterna, ma nello stradario risulta essere Via Lama di Quartirolo;

. All'interno dell'abitazione (sub.27) posta al piano terzo, non sono state indicate le piccole sporgenze dei pilastri e canne d'aerazione nel bagno e nella cucina;

. Nell'insieme le planimetrie dell'abitazione (sub.27) e dell'autorimessa (sub.16), in atti in riferimento all'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n.78), sulla base delle vigenti normative in materia, non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della consistenza e della rendita catastale.

B. CONFINI

L'unità autorimessa (sub.16) posta al piano terra confina con: area condominiale comune su un lato; corridoio e centrale termica comune su un lato; ragioni ... (sub. 39); ragioni ... (sub. 15); ragioni ... (sub. 14); salvo altri.

L'unità abitazione (sub.27) posta al terzo piano confinano con: vano scala comune su un lato; area condominiale comune su tre lati; ragioni ... (sub. 28); salvo altri.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intera piena proprietà è pervenuta agli esecutati con atto del notaio dott. Rocca Mauro in Carpi (MO) il 27/05/2010, rep. n. 113780/20673, trascritto e registrato a Modena il 11/06/2010 ai n.ri 17522/9466.

Per quanto riguarda le formalità a carico, si faccia riferimento al Certificato notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. della dott. Carlo Biotti.

Attualmente le unità risultano occupate senza titolo.

D. CONFORMITA' ALLA L.47/85 E SUCCESSIVE

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante le unità immobiliari in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carpi (MO):

. Licenza Edilizia prot. n. 23135, igiene n. 7639, rilasciata dal Comune il 13/11/1967, per la costruzione di un fabbricato ad uso civile, Via Lama di Quartirolo n. 39;

. Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità prot. n.14072, rilasciata dal Comune e con decorrenza il 10/09/1969, per la costruzione del fabbricato ad uso civile, Via Lama di Quartirolo n. 39;

. Autorizzazione Edilizia prot. gen. n.17283, pratica edilizia n. 799/90, rilasciata il 25/07/1990, per la demolizione e rifacimento pavimentazione e muretti dei terrazzi e posa di fioriere, con Comunicazione di Fine Lavori il 18/01/1991, e con sopralluogo del tecnico comunale effettuato il 19/06/1991, Via Lama di Quartirolo n. 39;

. Autorizzazione Edilizia prot. gen. n. 34545, pratica edilizia n. 1378/93, rilasciata il 16/12/1993, Manutenzione Straordinaria per la sistemazione di filette in marmo, gocciolatoi e parti in cemento deteriorate, Via Lama di Quartirolo n. 39;

. Autorizzazione Edilizia prot. gen n. 1881, pratica edilizia n. 44/95, rilasciata il 24/01/1995, Manutenzione Straordinaria ai balconi, con Comunicazione di Inizio Lavori il 24/04/1995 e Comunicazione di sospensione dei lavori in data 09/05/1995, effettuata dal tecnico incaricato dei lavori (D.L) per volontà della proprietà, Via Lama di Quartirolo n.39;

. Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia n. 6291/97 del 22/04/1997, per la manutenzione alle parti in cemento armato e ai frontalini dei balconi, con Comunicazione di Fine Lavori il 04/08/1997, Via Lama di Quartirolo n. 39;

. Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia n. 6666/99 del 23/07/1999, per la manutenzione alle parti in cemento (cornicione a sbalzo 1° piano), con relativa Comunicazione di Fine Lavori Strutturali il 21/10/1999, Via Lama di Quartirolo n. 39;

. Denuncia di Inizio Attività pratica edilizia n. 6636/00 del 18/07/2000, per la manutenzione straordinaria alle parti in cemento armato (travi, pilastri, cornicione), con Comunicazione di Fine Lavori Strutturali il 14/12/2000, Via Lama di Quartirolo n. 39.

Dal sopralluogo effettuato con l'addetto dell'I.V.G., si rilevano le seguenti incongruenze e difformità tra il progetto edilizio agli atti e lo stato attuale:

. all'interno dell'abitazione (sub.27) posta al piano terzo, non è stata rappresentata la gelosia nel WC di servizio alla camera da letto, si fa inoltre presente che non è stato possibile visionare il servizio igienico, perché ostruito da un grosso armadio fatiscente che non è stato possibile spostare. Alcune sporgenze di pilastri e canne d'aerazione nel bagno e nella cucina non sono state rappresentate. Piccoli spostamenti delle porte interne della cameretta, tra il disimpegno notte e l'ingresso, tra la camera e il servizio igienico sopradetto, la portafinestra nel pranzo e la mancata rappresentazione grafica della finestra esistente nella camera da letto (mero errore grafico).

Le opere sopradette rientrano in una variante minore non presentata a fine lavori, ed essendoci il rilascio di abitabilità nel 1969, possono considerarsi rientranti nelle tolleranze costruttive ed esecutive, secondo l'art. 34 bis del DPR 380/2001.

Si precisa infine che non è stato possibile visionare l'interno dell'autorimessa, chiusa con un grosso lucchetto, gli occupanti non disponevano della chiave, sono comunque state scattate foto dal finestrino e rilevate le misure sul progetto.

E. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

L'appartamento e l'autorimessa, risultano collocate all'interno di un complesso residenziale denominato "Condominio Lama", in zona semicentrale nel Comune di Carpi (MO), zona ben servita, individuato secondo il PUG vigente in territorio urbano, città da qualificare, tessuti prevalentemente residenziali, tessuto a prevalenza di blocchi (art. 3.8.2).

L'edificio, composto di sette piani fuori terra con ascensore, si trova in Via Lama di Quartirollo n. 39, Comune di Carpi (MO), ha una struttura portante con telaio in pilastri in C.A, tamponamenti in muratura, i prospetti sono in muratura a faccia vista, la copertura a più falde con manto in tegole e copertura piana a coprire i soli negozi. Il condominio è recintato con rete e siepe su tre lati mentre il fronte strada, accesso principale sia pedonale che carraio è aperto; piccole zone verdi piantumate poco curate, aree di camminamento in cemento e porfido posato a "palladiana", mentre le aree cortilive di manovra e parcheggio in ghiaia. Nell'insieme, il fabbricato abitato quasi esclusivamente da stranieri, risulta essere in scarso stato manutentivo, necessitano interventi di manutenzione interna ed esterna condominiale, ma difficile attuazione per la tipologia degli occupanti e proprietari.

L'autorimessa (sub.18), posta al piano terra, ha accesso dall'area cortiliva comune, ha una pavimentazione in battuto di cemento e il portone d'ingresso in metallo a due ante battenti con sopraelevazione in vetro, danneggiato.

L'appartamento (sub.27), posto al piano terzo, è così composto: ingresso, cucina abitabile, pranzo con balcone che li collega, disimpegno notte, due camere da letto matrimoniali, di cui una con un piccolo WC di servizio inutilizzato (non se ne conosce lo stato, probabilmente in cattive condizioni visto che l'ingresso è occluso), una camera da letto singola e un bagno con la cassetta del water rotta che rilascia acqua di continuo, necessita di revisione come la cucina. Le pavimentazioni sono in piastrelle di graniglia, effetto marmo, ad esclusione del bagno e della

cucina che sono in ceramica come anche i rivestimenti; le porte interne in legno con specchiature in vetro; la porta d'ingresso tamburata non è blindata; le finestre sono con telaio in legno, color bianco, con vetro semplice e tapparelle in PVC. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento centralizzato a radiatori, un boiler di acqua calda, installato nel bagno successivamente al distacco dell'impianto centralizzato, in quanto difficoltoso per i vari amministratori che si sono succeduti recuperare i costi inerenti ai consumi personali dei vari condomini.

Si ribadisce che l'appartamento necessita di una manutenzione complessiva, anche degli infissi interni ed esterni.

F. STIME ED OSSERVAZIONI

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili, applicato alla superficie commerciale in base alle consuetudini locali, calcolata sulla documentazione in possesso, conoscendo i prezzi praticati in contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, con i prezzi ancora in diminuzione per immobili "vecchi" e con bassa prestazione energetica, il perito è in grado di formulare la seguente stima.

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità, vengono utilizzate le seguenti percentuali di ragguglio delle superfici. Si precisa che qui di seguito è calcolato il valore secondo il loro stato e rifiniture.

Valore e consistenza immobiliare:

. sub. 16 (Autorimessa mq 14,40 x 50%)	=	7,20 mq.
. sub. 27 (Abitazione mq. 107,63 + Balconi 9,17 x 50%)	=	112,22 mq.

Totale 119,42 mq arrotondato a 119,00 mq.

L'immobile è stato acquistato nel 2010 al valore dichiarato di 116.094,76 €. I valori unitari di mercato rilevanti per le abitazioni usate, oscillano tra 1200,00 € ed i 1900,00 €/mq, mentre i valori OMI (quotazione del secondo semestre 2023), per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale, oscillano invece tra 1100,00 € e i 1550,00 €/mq..

Lo scrivente considerato quanto sopra indicato, e cioè che l'edificio è occupato da soli stranieri che preclude all'interesse di un acquirente "locale" se non per investimento quale immobile da locare, e che l'appartamento è occupato senza titolo e da ristrutturare, si assume quale valore unitario più probabile per immobili con scarse rifiniture, il prezzo unitario di 850,00 €/mq ed in quanto oggetto di vendita forzata si applica una riduzione del prezzo del 10 % circa, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita in relazione alla "dilatazione temporale" nell'aggiudicazione dell'immobile pignorato sottoposto alla vendita forzata, pari così a 765,00 €/mq

per l'unità abitativa con relativa pertinenza esclusiva (autorimessa).

$$765,00 \text{ €/mq.} \times 119,00 \text{ mq.} = 91.035,00 \text{ €}$$

Il perito segnala inoltre che in base al rendiconto condominiale, consuntivo ordinario e preventivo gestione ordinaria anno 2023/2024, la proprietà sulla scorta della sua quota millesimale generale pari a 50,00 millesimi, non è regolare con i pagamenti. Le spese individuate nell'ultima gestione ammontano a un debito di € 11.502,42, da portare in riduzione al valore finale che dovrà affrontare l'aggiudicatario con l'anno in corso al momento del trasferimento.

$$91.035,00 \text{ €} - 11.502,43 \text{ €} = 79.535,57 \text{ €}$$

G. INDENNITA' OCCUPAZIONALE

Poiché l'immobile è occupato da conduttori senza contratto, trattandosi quindi di occupazione con titolo non opponibile, si determina qui l'importo dell'indennità occupazionale relativa al bene oggetto di espropriazione. Il valore più favorevole e prudentiale di una locazione ad uso abitativo prudentialmente calcolato come se fosse un canone concordato secondo le indicazioni dell'Accordo Territoriale del Comune di Carpi del 28/09/2023 e s.m.i., ancora valido, secondo i parametri della zona Carpi - Centro, delle subfascia "C", per i parametri oggettivi e con superficie da 91 a 120 mq., il canone medio è di 535,00 €/mensili, mentre il canone medio rilevato da OMI nel semestre 2/2023, ha un range tra i 4,60 € (547,40 €) ed i 6,70 (797,30 €) €/mq x mese.

Lo scrivente pertanto riterrebbe congruo il corrispettivo fissato in almeno 500,00 € al mese.

H. CONCLUSIONI VALORE IMMOBILIARE

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile, la sua dimensione, la sua ubicazione, le considerazioni espresse, e che l'immobile sarà assegnato senza la garanzia di vizi, il perito esprime, per l'immobile in oggetto e le parti comuni per legge del fabbricato, il seguente valore prudentiale arrotondato, ridotto delle spese condominiali a carico dell'aggiudicatario e delle eventuali spese di sanatoria, il valore determinato, calcolato sulla superficie commerciale complessiva di 119,00 mq, pari a 50,00 millesimi di proprietà, è di 79.500,00€ (diconsi settantanovemilaecinquencento euro).

I. ALLEGATI

Si allegano: estratto di mappa, planimetrie, visura catastale, foto e tavole con indicazioni delle difformità riscontrate.

Modena, li 07/10/2024

Il C.T.U.

Maurizio Bignardi