

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.433/2019 R.G.E.

A CARICO DI:

- CRED. PROCEDENTE:
- AVVOCATO:
- GIUDICE E.: DOTT.SSA GIULIA LUCCHI
- C.T.U.: ING. GIANCARLO BOSCHETTI
- DATA ACCETTAZIONE INCARICO: 02/09/2020 (NOMINA: 21/08/2020)
- DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA: 29/12/2020
- DEPOSITO AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA: 12/07/2025

L'Ill.mo Giudice Delegato delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Michele Cifarelli, con provvedimento del 21 agosto 2020, nominava esperto nella succitata procedura lo scrivente Ing. Giancarlo Boschetti, libero professionista con studio in Modena, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena.

Lo scrivente compariva il giorno 2 settembre 2020, prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico di redazione di perizia di stima, previo controllo di completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc, e in particolare:

- se per tutti i beni pignorati tale documentazione è

mancante od inidonea, segnalando tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;

- se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalando tempestivamente al GE detta circostanza, procedendo secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provvedendo alla redazione della relazione di stima, indicando in premessa il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e riportando quanto segue:

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;

2. una sommaria descrizione del bene;

3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento: in quest'ultimo caso, specificando altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art.2923 co.3° cc; in caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione.

4. l'esistenza di 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 o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino 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, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui

all'art.40 co.6, della citata Legge 47/85;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello e uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della

perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato.

Sulla base di quanto accertato, l'esperto determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che:

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;
- nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di

qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione.

- nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; ovvero A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.

L'esperto, terminata la relazione, almeno trenta giorni prima dell'udienza come sopra fissata provvederà al suo deposito telematico, allegando alla stessa le relative planimetrie (catastini e piante dello stato attuale) e la documentazione fotografica; copia della stessa, omessa ogni generalità in essa e negli allegati di cui appresso; il riepilogo o descrizione finale (All. A) in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sia indicato: comune di residenza, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno); la sintesi descrittiva per ciascun lotto, i cui estremi saranno posti alla base della pubblicità (All.G).

Nello stesso termine, dovrà inviarne copia ai creditori

procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria; avvertendo le parti che potranno depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le medesime modalità.

In tale caso l'esperto dovrà intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti necessari.

Nell'udienza del 06/05/2025 l'ill.mo Giudice, dott.ssa Giulia Lucchi, richiedeva un aggiornamento della stima, essendo trascorsi oltre 4 anni dalla precedente.

RELAZIONE

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto a Modena in data 10/12/2019 ai nn.36611/25120, venivano pignorati i beni di seguito descritti, ubicati in Comune di Carpi, Via Montecarlo n.10, consistenti in:

- appartamento al piano secondo in fabbricato condominiale;
- autorimessa al piano terra, nello stesso fabbricato.

DEBITORI ESECUTATI:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- immobile sito in Carpi, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 158, Particella 176 sub.21**, Via Montecarlo, P.T, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq 15, rendita catastale € 79,79, di Proprietà Superficiaria degli esecutati, per la quota di 1/3 ciascuno;

- immobile sito in Carpi, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 158, Particella 176 sub.51**, Via Montecarlo n.10, P.2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, rendita catastale € 557,77, di Proprietà Superficiaria degli esecutati, per la quota di 1/3 ciascuno.

CONFINI:

- l'appartamento al piano secondo confina:
 - con aria di area cortiliva comune mapp.152 sui lati nord, sud e ovest, salvo altri;
 - parte con vano scala comune, parte con ragioni altro sub. mapp.176 sul lato est, s.a.;
- l'autorimessa al piano terra confina:
 - con ragioni altri sub. mapp.176 sul lato nord, salvo altri;
 - parte con ragioni altro sub. mapp.176, parte con locale comune sul lato est, s.a.;
 - con ragioni altro sub. mapp.176 sul lato sud, s.a.;
 - con area cortiliva comune mapp.152 sul lato ovest, s.a.

PROVENIENZA: gli immobili risultano di piena proprietà superficiaria degli esecutati, per la quota di 1/3 ciascuno, cui pervennero in data 26/05/2009 in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Carpi (MO), rep. n.86/304/9, trascritto il 13/10/2009 ai nn.34376/22841 (si veda la certificazione notarile in atti).

ANNO DI EDIFICAZIONE: 1976-78.

DESCRIZIONE:

- appartamento al p. secondo, composto da: ingresso, cucina con balcone, sala pranzo con balcone (in comune con una camera), doppio disimpegno, tre camere, bagno e WC; si veda la descrizione dettagliata nella tabella che segue;

- autorimessa al p. terra, con pavimento in cemento, portone in lamiera verniciata, pareti in blocchi a vista di cemento / argilla espansa, soffitto intonacato e imbiancato, punto luce, presa elettrica, rubinetto acqua.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	☒ cemento armato
	☐ acciaio
	☐ muratura
	☐ prefabbricata
	☐ altro:
COPERTURA	☐ laterocemento
	☐ legno e tavelle
	☐ piana - a terrazza praticabile
	☒ piana - a terrazza non praticabile

		tetto a falde inclinate con manto in tegole			
TAMPONATURE ESTERNE		muratura intonacata			
	☒	muratura intonacata e tinteggiata			
		muratura faccia a vista			
		muratura con intercapedine isolante			
		pannelli prefabbricati			
		facciate continue in vetro e metallo			
		altro:			
PARETI INTERNE		muratura intonacata			
	☒	muratura intonacata e tinteggiata			
		altro:			
SERRAMENTI ESTERNI	☒	legno			
		metallo			
	☒	vetri semplici			
		vetro camera			
		altro: zanzariere			
PORTE		porte di ingresso			
		legno massiccio (noce)			
		legno tamburato			
		metallo			
	☒	blindato			
		altro:			
		porte interne			
		legno			
	☒	legno tamburato			
		metallo			
		altro: legno e vetro.....			
PAVIMENTI INTERNI		zona giorno			
	☒	piastrelle in ceramica (33x33 cm)			
		marmo o pietra naturale			
		cotto			
		marmette			
		moquette o simili			
		parquet			
		gomma o sintetici			
	☒	altro: dinker, pav. balconi			
			zona notte		
☒	bagni: piastrelle in ceramica				
	marmo o pietra naturale				
	cotto				
	marmette				
	moquette o simili				
	camere: parquet				
	gomma o sintetici				
	altro:				
ALTRE INFORMAZIONI	opere di lattoneria in rame, con terminali in PVC;				
	presenza di				
	altro: vetro rotto portafinestra balcone cucina; porta blindata con serratura rotta.				
IMPIANTISTICA					
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO		☒	SI (attualmente con stufette elettriche)	☐	NO
centralizzato			gas		gasolio
autonomo		☒	caldaia mancante; boiler acqua calda		gasolio
			corpi radianti in alluminio		
IMPIANTO IDRO-SANITARIO		☒	SI	☐	NO
			bagni con rivestimenti in ceramica		
			completi delle normali e indi-		

spensabili apparecchiature igienico-sanitarie e rubinetterie			
IMPIANTO ELETTRICO	☒ SI	☐ NO	
del tipo sottotraccia			
CITOFONO / VIDEOCITOFONO	☒ SI (NO video)	☐ NO	
TV / TV SATELLITARE	☒ SI (NO sat.)	☐ NO	
TELEFONO	☒ SI	☐ NO	
ARIA CONDIZIONATA	☐ SI	☒ NO	
ASCENSORE (PRIVATO/CONDOMINIALE)	☒ SI (condom.)	☐ NO	
SOURCE FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE	☐ SI	☒ NO	

GRADO DI FINITURA COMPLESSIVA ☐ lusso ☐ ottimo ☐ buono ☒ medio ☒ scarso
GRADO MANUTENTIVO ☐ ottimo ☐ buono ☐ medio ☒ scarso ☐ da ristruttur.

CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA: a seguito di richiesta di

accesso agli atti, presso gli uffici comunali è stato possibile individuare i documenti di seguito elencati:

- Licenza edilizia, prot. gen. n.1734 del 23/02/1976, per la costruzione di *fabbricato residenziale per complessivi 36 alloggi (piante stato legittimato)*;
- Autorizzazione di abitabilità, prot. gen. n.8643 del 15/07/1978;
- *Convenzione per la concessione del diritto di superficie su area destinata ad edilizia popolare*, stipulata il 28/01/1976 tra il Comune di Carpi e il costruttore;
- D.I.A. n.44/2007, prot. n.1992 del 15/01/2007, per lavori di *Manutenzione straordinaria alle facciate ed ai balconi del "Condominio Montecarlo Rosso"*;

In occasione del sopralluogo si è riscontrato che gli immobili sono sostanzialmente conformi alle planimetrie

catastali e alle piante relative allo stato attuale

legittimato, ad eccezione di quanto di seguito segnalato:

la porta del vano cucina è stata sostituita da un'apertura ad arco più ampia (foto n.18); nella zona disimpegni, la posizione della porta d'ingresso della camera da letto piccola è invertita rispetto a quella del vano armadi (foto n.13); la porta d'ingresso del WC è accostata a sinistra (foto n.16), mentre sul lato destro è presente un ringrosso nel muro di larghezza 34 cm e profondità 54 cm.

STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI: in occasione del nuovo sopralluogo, eseguito in data 11/07/2025 alla presenza della ex coniuge di uno degli esecutati, gli immobili si presentavano occupati, in forza di assegnazione della casa coniugale a seguito di sentenza di separazione del 2008.

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI:

gli immobili sono attualmente occupati dalla ex coniuge di uno degli esecutati, da due dei suoi figli, oltre a un minore di età inferiore ai due anni.

SERVITÙ: nel locale autorimessa rilevata la presenza, a soffitto, di alcune tubazioni di adduzione idrica a servizio di altri subalterni.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI: sul bene gravano i vincoli, oneri e formalità, che resteranno a carico dell'acquirente, stabiliti nella allegata Convenzione per la concessione del diritto di superficie su area destinata ad edilizia popolare,

stipulata con il Comune di Carpi all'epoca della costruzione, nella quale è regolamentato il prezzo di alienazione del bene.

SITUAZIONE CONDOMINIALE: gli immobili pignorati fanno parte di un condominio (*Condominio Montecarlo*), facente a sua volta parte di un supercondominio (*Complesso Montecarlo*); come da informazioni aggiornate ricevute dall'amministratore condominiale in data 06/06/2025, le pendenze per rate scadute ammontano a euro 8.614,01 nei confronti del condominio e a euro 12.466,75 nei confronti del supercondominio; le spese fisse annue di gestione/ manutenzione condominiale ammontano, da bilancio preventivo, a euro 857,10 per il condominio e a euro 1.085,64 per il supercondominio; non vi sono al momento spese straordinarie deliberate.

SPESE FISSE ANNUE DI GESTIONE E MANUTENZIONE: oltre ai 1.942,74 euro complessivamente indicati nel bilancio preventivo per oneri di gestione condominiale (condominio + supercondominio), sulla base delle indicazioni fornite dagli occupanti in occasione del sopralluogo del 11/11/2020, per l'immobile veniva sostenuta una spesa annua di € 3.000 circa per energia elettrica, utilizzata tuttora anche per il riscaldamento (caldaia non presente; gas fornito da bombole; fornitura acqua compresa negli oneri condominiali).

SUPERFICI: le superfici commerciali, calcolate secondo la consuetudine locale che prevede il computo di tutti i muri

esterni, una metà di quelli di confine, un terzo di eventuali balconi e terrazzi, un quarto di soffitte e cantine, risultano le seguenti, ricavate dalle piante relative allo stato legittimato:

- appartamento al p. secondo di mq 97,5 ca., oltre a due balconi per complessivi 8 mq ca., conteggiati per 1/3: totale mq commerciali 100 ca.;
- autorimessa al p. terra di mq 15 ca.

CONSIDERAZIONI RELATIVE ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI: si ritiene che gli immobili debbano essere posti in vendita in un unico lotto.

VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, in particolare l'ubicazione, le caratteristiche di finitura, la vetustà e lo stato di conservazione, i prezzi correnti di mercato, le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, adottando il metodo di stima comparativo si può stimare il più probabile valore di mercato della piena proprietà come segue:

- **appartamento:**
 $\text{mq } 100 \times 950 \text{ €/mq} = \text{€ } 95.000,00.$

- **autorimessa:**
 $\text{mq } 15 \times 550 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.250,00.$
TOTALE = € 103.250,00.

Detraendo dal totale di cui sopra un importo di € 5.162,50, pari al 5% del totale, per tener conto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per ulteriori vizi, si ottiene: € (103.250,00-5.162,50)= € 98.087,50.

Detratti altresì gli oneri per la gestione condominiale ordinaria per un biennio, stimabili in euro $2 \times 1.942,72,00 = € 3.885,48$, si ha: $98.087,50 - 3.885,48 = € 94.202,02$.

TOTALE ARROTONDATO = € 94.000,00.

VERIFICA PREZZO DI VENDITA SULLA BASE DELLA CONVENZIONE DEL 28/01/1976 STIPULATA CON IL COMUNE DI CARPI PER LA CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE (ART.7 E 8):

prezzo d'acquisto da rogito di compravendita: lire 22.602.626;
aumento del corrispettivo nominale versato per la concessione del diritto di superficie: millesimi 30,39; valore diritto di

superficie = lire $47.215.000 \times 30,39/1.000 =$ lire 1.434.864;

prezzo complessivo: $22.602.626 + 1.434.864 =$ lire 24.037.490;

rivalutazione su base ISTAT (costi di costruzione):

data iniziale gennaio 1978; data finale febbraio 2025 (ultimo indice disponibile); coefficiente = 9,854 (= $115,3/11,7$);

valore attuale: $24.037.490 \times 9,854 =$ lire 236.895.426;

deprezzamento (art.7): età edificio > 30 anni = -30%;

valore finale: $236.895.426 \times (1-30\%) =$ lire 165.805.799,

equivalenti a euro $165.805.799 / 1.936,27 = € 85.631,55$.

Tale valore è da assumersi quale prezzo massimo di cessione, ai sensi degli artt.7, 8 e 10 punto b) della Convenzione.

Tenuto conto che la prima offerta valida è pari all'importo base d'asta ridotto del 25%, si ritiene opportuno tenere conto di tale probabile riduzione, al fine di non penalizzare ulteriormente il valore dell'immobile, verificando in tal caso quale risulterebbe il prezzo di cessione: $(1-25\%) = 0,75$, da cui $\text{€ } 85.631,55 / 0,75 = \text{€ } 114.175,40$, maggiore di $\text{€ } 94.000,00$: si conferma pertanto tale prezzo da porre a base d'asta.

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita dei beni pignorati in un unico lotto al prezzo base d'asta di **€ 94.000,00** **(diconsi euro novantaquattromila/00)**.

In fede,

il C.T.U.

Modena, 11 luglio 2025

Ing. Giancarlo Boschetti

Allegati:

- fotografie;
- piante (estratto di mappa; planimetrie catastali; piante stato legittimato);
- Convenzione per la concessione del diritto di superficie del 28/01/1976.