



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



Giudice dell'Esecuzione Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 290/2022



Promosso da:



(avv. 



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14.11.2023 nominava lo scrivente LORENZO AURELI, architetto con studio in Castelfranco Emilia, via Emilia Ovest 96, Consulente Tecnico d'Ufficio per la descrizione e valutazione dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva in oggetto. In data 28.11.2023 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento in via telematica. Il sottoscritto si impegna a depositare la relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata il giorno 09.04.2024 presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, dopo aver preso i necessari contatti ed esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, dopo aver compiuto in loco i dovuti e possibili accertamenti, si espone quanto segue:

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento immobiliare in data 21.11.2022, Rep. 6794 trascritto a Modena in data 22.12.2022 ai nn. 41186/28843 grava sulle unità immobiliari in oggetto:

N.C.E.U. Comune di CARPI (MO),

Foglio 120

- mappale **410** – subalterno **9** – categoria C/6 - classe 6 - mq 15
s.c. mq 17 - p. T - rendita 79,79 piazzale Bernardino Ramazzini
- mappale **410** – subalterno **48** – categoria C/2 – classe 8 – mq 5
s.c. mq 6 - p. T - rendita 25,82 – via Abramo Lincoln 15
- mappale **410** – subalterno **26** – categoria A/2 – classe 4 – vani 7
s.c. mq 139 - p. 6 - rendita 885,72 – via Abramo Lincoln 15

Occorre segnalare che a differenza della descrizione dei beni contenuta nell'atto di Pignoramento, nella descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, i beni in oggetto risultano per l'intera quota di proprietà del sig.

Dal certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. redatto dal notaio

Francesca Romana Giordano:

"Si segnala l'intestazione catastale a favore del solo"



Nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento l'acquisto risulta a favore di in regime di comunione legale (non risultano dati anagrafici della moglie).

Si segnala infine che nella nota di trascrizione dell'atto di provenienza del 15 marzo 1990 di cui in seguito non risulta indicato il sub. 48."

Occorre sottolineare che la cantina, rappresentata nelle planimetrie al piano terreno è in realtà situata al piano rialzato come l'autorimessa.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato oggetto della perizia si trova nel comune di Carpi in via Abramo Lincoln al numero 15. L'unità immobiliare è parte di un edificio condominiale di nove piani fuori terra oltre al piano seminterrato, costruito alla fine degli anni sessanta del secolo scorso con struttura portante in cemento armato e laterizio. Le facciate esterne sono contadistinte da una porzione rivestita con pannelli prefabbricati e da una porzione in laterizio faccia a vista punteggiata da logge.

Dalla porta d'ingresso al fabbricato, in acciaio e vetro, ci si immette nell'atrio, pavimentato e rivestito in marmo in cui sono presenti una scala a due rampe, anch'essa rivestita in marmo e un ascensore che consentono di salire ai piani superiori, una scala che porta al piano seminterrato ed alcuni gradini che portano al piano rialzato esterno ove sono situate cantine ed autorimesse.

L'appartamento oggetto della perizia si trova al sesto piano dell'edificio.

Varcata la soglia si trova un doppio spazio d'ingresso giorno che disimpegna da un lato la cucina e frontalmente un grande soggiorno pranzo con terrazzo in comune alla cucina. A fianco del disimpegno giorno si trova il disimpegno notte con armadio a muro da cui si accede al bagno e a tre camere da letto matrimoniali.

Le pavimentazioni sono marmo e legno, le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, i serramenti interni ed esterni, porte e finestre, sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia localizzata nel terrazzo; l'impianto elettrico sottotraccia non risulta conforme alla Legge 46/90, così come l'impianto idrico e riscaldamento.



Al piano terra/rialzato, con accesso interno da una scala che parte dall'atrio di ingresso ed accesso esterno sul retro del fabbricato mediante una rampa si trova l'autorimessa, non riscaldata con pareti e soffitto intonacati e la cantina. L'immobile si trova in discreto stato di manutenzione.

STATO DI POSSESSO E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare in oggetto risulta occupata dai signori e

SPESE CONDOMINIALI

- *Importo annuo spese ordinarie di gestione e manutenzione:*

Totale unità A19 = euro 1.521,91

- *Spese Condominiali non ancora pagate*

Totale unità A19 = euro 2.791,19

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Francesca Romana Giordano nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

A tutto il 22.12. 2022 gli immobili sopra descritti (ad eccezione del sub. 48) risultano di proprietà di in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita del 15 marzo 1990, rep. 55948 Notaio Rocca Mauro di Carpi (Mo), trascritto in data 11 aprile 1990 ai nn. 6865/4988

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Francesca Romana Giordano nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

a carico di e



- pignoramento del 21 novembre 2022 rep. 6794, trascritto in data 22 dicembre 2022 ai numeri 41186/28843, a favore di Summer SPV srl con sede in Conegliano (TV), c.f. 05128970265, credito di 131.512,05 oltre ad interessi e spese, grava beni in Carpi (MO);
foglio 120 mapp. 410 sub. 9; foglio 120 mapp. 410 sub. 48; foglio 120 mapp. 410 sub. 26;

- ipoteca volontaria iscritta in data 16 aprile 2010 ai numeri 11581/2336, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 31 marzo 2010 Notaio Rocca mauro di carpi, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna soc. coop. con sede in Modena, c.f. 01153230360 per la complessiva somma di euro 222.300,00 di cui capitale euro 123.500,00, tasso interesse annuo 2,55 % durata anni 15, grava beni in Carpi (Mo):
foglio 120 mapp. 410 sub. 9; foglio 120 mapp. 410 sub. 48; foglio 120 mapp. 410 sub. 26;

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Carpi (MO) risulta che l'unità immobiliare è parte di un fabbricato costruito alla metà degli anni sessanta del secolo scorso in seguito a percorso progettuale di cui si è rintracciata la seguente documentazione:

Licenza Edilizia	n. 6969/63 del 18.04.1963
Licenza Edilizia	n. 4902/65 del 17.03.1965
Licenza Edilizia	n. 7408/66 del 15.03.1966
Abitabilità	prot. 26311 del 27.11.1967

La rappresentazione grafica del piano terra e del piano seminterrato non è del tutto corrispondente allo stato dei luoghi.



I signori e sono proprietari di una porzione di fabbricato civile in condominio ad uso abitazione di nove piani fuori terra ubicato nel comune di Carpi (Mo) via Abramo Lincoln 15.

In particolare l'immobile è composto da: appartamento al piano sesto composto di ingresso giorno, cucina con ripostiglio, disimpegno giorno, soggiorno-pranzo, terrazzo, disimpegno notte, bagno e tre camere da letto oltre ad autorimessa e cantina al piano rialzato.

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
S1 Superficie principale (SEL)	136,00	1,00	136,00
Superficie secondaria terrazze (SEL) _ S2	11,45	0,35	4,00
Superficie secondaria autorimessa interrata(SEL) _ S3	17,00	0,5	8,50
Superficie secondaria cantina (SEL) _ S4	6,00	0,20	1,20
Superfici	170,45		149,70

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 170,45**

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 149,70**.



Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetico-comparativa o metodo del **confronto di mercato**.

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.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, oltre alla consultazione dei valori medi Omi dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene di poter indicare il più **probabile valore a metro quadrato** dei beni in argomento, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva **in euro 1.250,00 al metro quadrato**, ciò determina un **valore complessivo dell'immobile** pari a: $149,70 \times 1.250,00 =$ **euro 187.125,00**

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano ADEGUAMENTI E CORREZIONI al valore dell'immobile:

stato d'uso e di manutenzione

In virtù della vetustà degli impianti tecnologici e dei serramenti oltre ad alcune spese condominiali non pagate si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa il 5 % , da cui

$$187.125,00 \times 5 \% = 9.356,25 \text{ euro}$$

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione e pertanto il più probabile **valore di mercato dell'immobile** oggetto di stima risulta pari a :

$$\text{euro } 187.125,00 - 9.355,00 = \text{euro } \underline{\underline{177.770,00}}$$



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.



Con Osservanza

Modena, 04.03.2024



IL CONSULENTE TECNICO
Lorenzo Aureli architetto



