

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 291 - 2023  
contro ... e ... - Tribunale di Modena

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa R. Vaccaro

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 291 - 2023  
contro ... e ... promossa da Iseo Spv srl, l'Ill.mo  
Signor Giudice Dr.ssa R. Vaccaro nominava, con  
Proprio provvedimento in data 22/05/2024 in qualità  
di esperto per la individuazione, descrizione e  
valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto  
Ing. Gianni Torlai.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti  
tutti del caso, che completava anche con  
approfondite indagini presso i competenti Uffici  
Catastali e presso gli uffici tecnici del Comune di  
Carpi, lo scrivente si poneva in grado di esporre la  
seguinte

**RELAZIONE:**

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a  
Modena il 17/1/2024 al n. 1105, risulta pignorato  
un appartamento al p. 2 con legnaia al p. 4 e  
rimessa al p. T in Carpi, via Bollitora Interna n.  
39.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di



Carpi al foglio 137; mappali:

° 248 sub 18; via Bollitora Interna n. 20/A p. 2-4;  
cat. A/2; cl. 2; v. 6; sup cat.tot mq. 102; RCE  
557,77;

° 248 sub 9; via Bollitora Interna n. 9-20, p. T;  
cat. C/6; cl. 6; mq. 13; RCE 69,15.

**CONFINI**

L'appartamento confina a nord e a sud con due vani  
scala comuni, ad est e ovest, a sbalzo, con area  
cortiliva comune.

**PROVENIENZA**

Dall'esame della relazione notarile in atti, i beni  
risultano di proprietà degli esecutati ... e ... -  
Tribunale quanto alla quota di indivisa di un mezzo  
(1/2) ciascuno per atto Dr.ssa Chiara Malaguti del  
25/6/2009 rep. n. 4823/1601 tr. a Modena il 6/7/2009  
al n. 17329.

**DESCRIZIONE**

L'appartamento al p. 2 Carpi, via Bollitora Interna  
n. 39; fa parte di un condominio con struttura in  
travi/pilastri in c.a., solai in latero-cemento.

L'appartamento presenta: pavimenti in ceramica e  
marmette, rivestimenti in ceramica, infissi in  
legno con vetri semplici, intonaco e tinteggio.

Impianti: riscaldamento autonomo a gas metano e  
termosifoni, elettrico, idrico del gas. Gli  
impianti sono non a norma e mancano di  
certificazioni.

Stato di conservazione: ordinario, superficie:



appartamento mq. 88,00 + balcone mq. 6,00 + loggia  
mq. 11,50 + rimessa mq. 11,25.

**POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

Il bene venne edificato a seguito di:

- ° licenza edilizia n. 55 - 1968 del 2/2/68;
- ° licenza edilizia n. 500 - 1968 del 22/7/68;
- ° autorizzazione di abitabilità prot. n. 23980 del  
25/10/1968.

Il bene si trova in posizione edilizia non regolare  
in quanto gli impianti mancano di certificazione;  
si presume per la regolarizzazione un costo di Euro  
1.000 (Euromille/00).

**STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

Il bene in esame risulta occupato da n. 7 persone  
tutte ivi residenti.

Esiste un contratto di affitto con prima  
registrazione a Modena l'1/4/2014 al n. 1546 ed  
ultima registrazione il 25/3/2024 che proroga detto  
contratto al 31/3/2026. L'attuale canone di affitto  
è di E 4.200,00 annuali.

**IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE**

Il debito verso il condominio era di E 805,80 al  
15/10/2024. L'importo annuo delle spese fisse di  
gestione è stimabile in E 800,00.

**INDENNITA' DI OCCUPAZIONE**

Si ritiene corretta una indennità di occupazione  
pari all'attuale canone di affitto di E 4.200,00  
annuali.



## VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare del comune di Carpi risulta poco attivo; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anno 2024 semestre 1, residenziale, zona semicentrale, stato conservativo normale, abitazioni civili, mostra valori oscillanti da E/mq 900 ad E/mq 1.300. Circa la superficie si precisa che: appartamento mq. 88,00 pari a mq. 88 commerciali + balcone mq. 6,00 pari a mq. 3 commerciali + legnaia mq. 11,50 pari a mq. 2,9 commerciali + rimessa mq. 11,25 pari a mq. 6,75 commerciali. Complessivamente la superficie commerciale è di mq. 100,65.

Circa l'assenza di garanzia per vizi del bene si precisa che viene praticata una riduzione del valore pari al 5%.

Circa lo stato d'uso e di manutenzione si precisa che viene praticata una riduzione del valore pari al 0% essendosi considerati valori unitari per immobili non nuovi.

Si assume come valore unitario E/mq 1.100 al quale applicare le correzioni sopra elencate:  
 $E/mq\ 1.100 \times 0,95 = E/mq\ 1.045,00.$

In considerazione di quanto sopra, si procede alla seguente valutazione:

° appartamento al p. 2 con balcone e legnaia al p.

4: (metratura commerciale)  
mq. 93,90 x 1.045,00 €/mq

= 98.125,00 €

° rimessa al p. T

(metratura commerciale)

mq. 6,75 x 1.045,00 €/mq = 7.053,75 €

° costi di regolarizzazione - 1.000,00 €

Somma 104.179,25 €

arrotondati in Euro 104.000,00

(Eurocentoquattromila/00).

**PROPOSTA DI VENDITA**

In considerazione di quanto sopra esposto, si propone la vendita del bene pignorato in n. 1 lotto con base d'asta pari ad Euro 104.000,00 (Eurocentoquattromila/00).

oooooooooooooooooooooooooooo

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 21 ottobre 2024

Dott. Ing. Gianni Torlai

Allegati: all A

all G

comunicazione ai debitori e ai creditori

foto

visure catastali

planimetrie catastali

atto di provenienza

