

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

contro

N. Gen. Rep. **175/2023**

Giudice Dott.sa **Roberta Vaccaro**

Tecnico Incaricato: Arch. Filippo Landini
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 497
CTU del Tribunale di Modena, n.1816
C.F. LNDFFPP70E22B819S - P.IVA 02708490368

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3497236813
email: info@studioazero.com
pec: filippo.landini@archiworldpec.it



indice

LOTTO unico - Carpi (MO), Via Lago di Bolsena, 8

1.	<u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>3</u>
2.	<u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>3</u>
3.	<u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>3</u>
	3.1. Regime Patrimoniale	3
4.	<u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>4</u>
	4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	4
	4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
	4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	5
5.	<u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>5</u>
6.	<u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>5</u>
	6.1. Attuali proprietari:	5
	6.2. Precedenti proprietari:	6
7.	<u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>6</u>
8.	<u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>6</u>
	8.1. Destinazione urbanistica	9
	8.2. Caratteristiche descrittive	9
9.	<u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>10</u>
	9.1. Criterio di stima	10
	9.2. Fonti d'informazione	10
	9.3. Valutazione lotti	11
	9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	11
	9.5. Prezzo base d'asta del lotto	11
10.	<u>ALLEGATI LOTTO</u>	<u>12</u>
11.	<u>ALLEGATO A</u>	<u>13</u>
12.	<u>ALLEGATO G</u>	<u>14</u>



LOTTO unico – Carpi, Via Lago di Bolsena, 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore

, contro il
, ultima residenza in Via

, colpisce i seguenti immobili siti in Via Lago di Bolsena, 8 a Carpi (MO) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

- **A/2** Codice cat. B819 - Carpi Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Fg.93 Particella 55 **Sub. 2**, Piano T Classe 4, Consistenza 3 vani,

- **C/6** Codice cat. B819 - Carpi Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Fg.93 Particella 55 **Sub. 91**, Piano S1, Classe 6, Consistenza Mq 12

NOTE:

Niente da riportare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione posta in Via Lago di Bolsena, 8 nel Comune di Carpi, costituita da appartamento posto al piano terra- rialzato individuato catastalmente al sub. 2 categoria A/2 e da una autorimessa posta al piano interrato, individuata catastalmente al sub. 91 categoria C/6.

L'appartamento è inserito in un grande immobile in linea di tre piani fuori terra più sottotetto ed è raggiungibile tramite uno dei due vani scala presenti. L'appartamento è composto da un piccolo ingresso che distribuisce la zona giorno e la camera da letto. Da quest'ultima si accede all'unico bagno dell'appartamento che ha affaccio su un lungo balcone posto ad Ovest.

L'accesso all'autorimessa è garantito da una rampa posta sul lato Nord del complesso.

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nella zona residenziale Nord di Carpi denominata Cibeno Pile ed è prospiciente alla linea ferroviaria Carpi Mantova.. La zona è caratterizzata da edifici a natura residenziale di 3/4 piani fuori terra, posta a una distanza di circa 1,5 chilometri dalla centrale Piazza Martiri.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 10.07.2024, si è verificato che attualmente il bene risulta occupato da terzi senza titolo. A seguito di formale richiesta, ad oggi non è pervenuta comunicazione di contratti di locazione in essere, da parte dall'Agenzia delle Entrate.

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano in proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED] proprietario per la quota di 1/1, pervenuta con atto di compravendita del 31/01/2007 numero di repertorio 32309/8274 Notaio Caffarri Marco sede Carpi (MO) trascritto il 21/02/2007 nn. 7001/4154 da parte di [REDACTED] sede [REDACTED] CF: [REDACTED]



A [REDACTED] sede [REDACTED] CF: [REDACTED] l'intera piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 22/05/1991 numero di repertorio 75621 Notaio Vincenzi Paolo trascritto il 18/06/1991 nn. 12274/8321 da parte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

A tutto il giorno 03/08/2023 sulla consistenza immobiliare in oggetto, non risultano altre ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti:

Ipoteca volontaria iscrizione nn. 7002/1851 del 21/02/2007 nascente da concessione a garanzia di MUTUO FONDIARIO del 31/01/2007 Numero di repertorio 32310/8275 Notaio Caffarri Marco sede Carpi (MO)

capitale € 75.000,00 Totale 150.000,00

durata 30 anni

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data 03/08/2023 ai nn. 23830/17306 emesso da Ufficiale Giudiziario tribunale di Modena a favore di

contro

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carpi allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in loco in data 26/03/2024:

- *Licenza Edilizia n. 710 del 1969 per la "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili;*
- *Licenza Edilizia n. 361 del 24/06/1974 per "Variante alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione";*
- *Licenza Edilizia n. 429 del 16/06/1976 per "Variante alla licenza n.10081/361 del 24/06/1974";*
- *Concessione Edilizia n. 563 del 05/08/1976 per "Costruzione di recinzione da eseguirsi in Loc. Quartiere Pile Via Lago di Garda- Lago di Bolsena";*
- *Concessione Edilizia n. 277 del 05/05/1977 per "Variante alla licenza n.10507/563 del 05/08/1976";*

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile, e le successive pratiche che forniscono chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 10.07.2024, lo stato di fatto dell'appartamento risulta **conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati dello stato legittimo a meno delle seguenti difformità che rientrano nelle difformità previste dall'Art. 19 bis della L.R. 23/2004:

- Nell'elaborato planimetrico che definisce lo stato legittimo dell'appartamento depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Carpi, viene riportata una porta di accesso che metterebbe in comunicazione l'appartamento oggetto di stima con quello attiguo. Tale difformità, da intendersi come errore grafico di rappresentazione, non trova riscontro nella planimetria catastale.

Inoltre non è stato possibile accedere al piano interrato e verificare la consistenza della rimessa-cantina.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 10.07.2024, lo stato di fatto dell'appartamento risulta **conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali, mentre per la rimessa-cantina non è possibile esprimere un giudizio di conformità in quanto tale locale è risultato essere inaccessibile.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile versa in grave stato di degrado, sia per quanto riguarda le finiture delle parti comuni che per gli impianti. Si sono riscontrate evidenti tracce di incendio lungo il vano scala ad oggi non ripristinate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto alla data del pignoramento risultano essere di proprietà di

, cancellato per irreperibilità il 16/02/2023



6.2. Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carpi allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in loco in data 26/03/2024, risultano essere le seguenti:

- *Licenza Edilizia n. 710 del 1969 per la "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili;*
- *Licenza Edilizia n. 361 del 24/06/1974 per "Variante alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione";*
- *Licenza Edilizia n. 429 del 16/06/1976 per "Variante alla licenza n.10081/361 del 24/06/1974";*
- *Concessione Edilizia n. 563 del 05/08/1976 per "Costruzione di recinzione da eseguirsi in Loc. Quartiere Pile Via Lago di Garda- Lago di Bolsena";*
- *Concessione Edilizia n. 277 del 05/05/1977 per "Variante alla licenza n.10507/563 del 05/08/1976";*

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione posta in Via Lago di Bolsena, 8 nel Comune di Carpi costituita da appartamento posto al piano terra- rialzato individuato catastalmente al sub. 2 categoria A/2 e da una autorimessa-cantina posta al piano interrato, individuata catastalmente al sub. 91 categoria C/6.

L'appartamento è inserito in un grande immobile in linea di tre piani fuori terra più sottotetto e interrato ed è raggiungibile tramite uno dei due vani scala che servono un lungo corridoio distributivo interno, mentre l'accesso all'autorimessa è garantito da una rampa posta sul lato Nord del complesso.

L'edificio, ha struttura a telaio con travi e pilastri in cemento armato e tamponamenti in muratura. I solai sono in laterocemento, così come la copertura a due falde che risulta finita con guaina bituminosa. L'autorimessa, individuata catastalmente come tale, risulta essere negli elaborati dell'ufficio tecnico individuata come cantina, viste le ridotte dimensioni sia del locale che dell'accesso. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere a questo locale e di conseguenza non si possono descrivere ne le finiture ne il loro stato di conservazione.

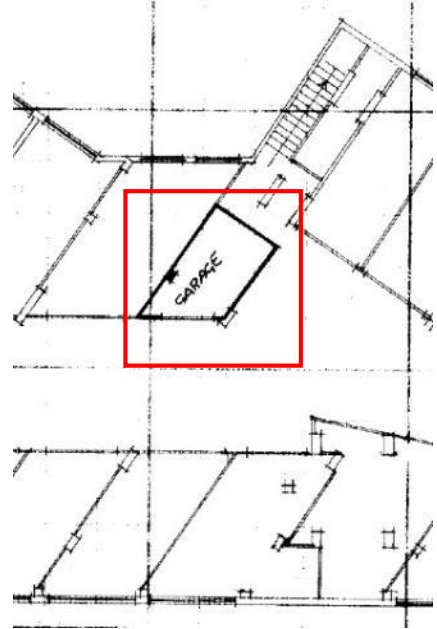
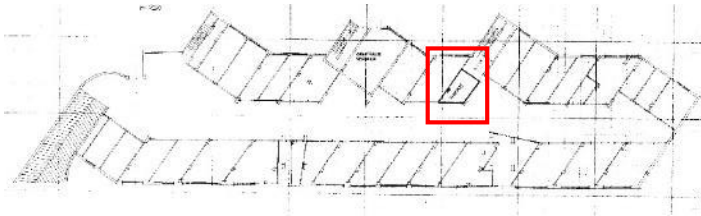
L'appartamento è composto da un piccolo ingresso che distribuisce la zona giorno e la camera da letto dalla quale si accede all'unico bagno dell'appartamento. Tutti i locali dell'appartamento si affacciano a Ovest su un lungo balcone presente su tutto il fronte.

Tutti i locali sono pavimentati con ceramiche databili alla fine degli anni settanta. Sempre allo stesso periodo si possono datare, i rivestimenti, l'impianto idrico sanitario e l'impianto elettrico. Quest'ultimo risulta manomesso e non più a norma. Gli infissi sono in alluminio in mediocri condizioni di conservazione. L'oscuramento è garantito da tapparelle in PVC in mediocri condizioni di conservazione.

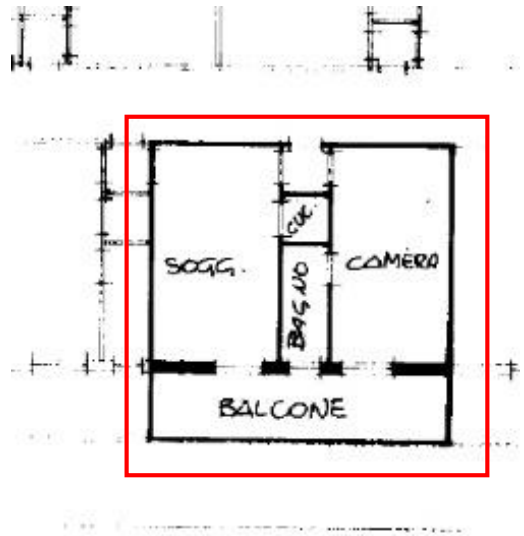
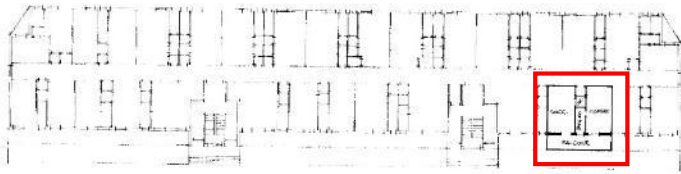


Elaborato planimetrico del bene:

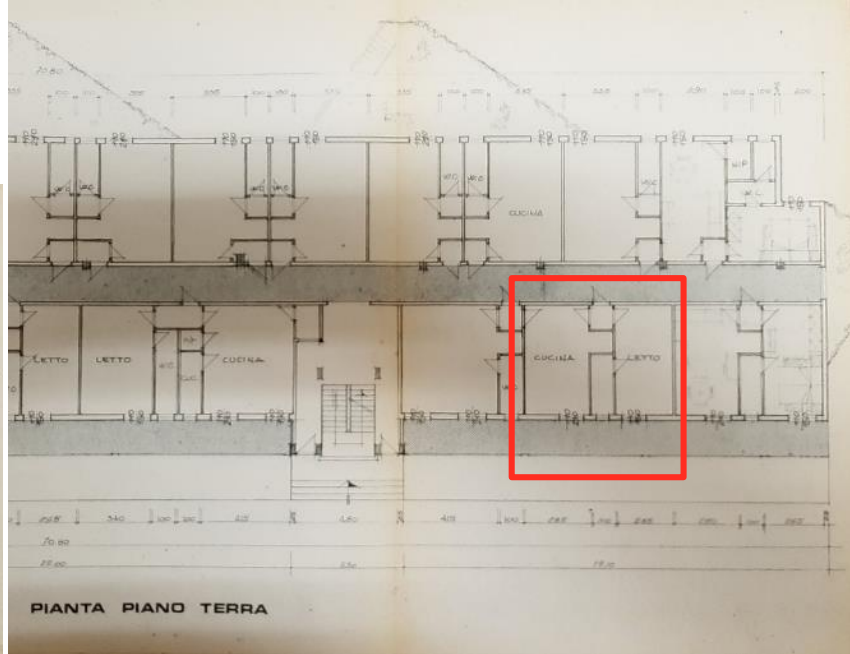
**ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 93 MAPPALE 55 SUBALTERNO 91_PIANO INTERRATO**



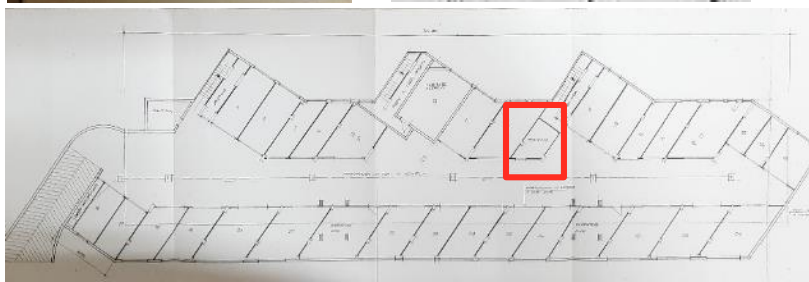
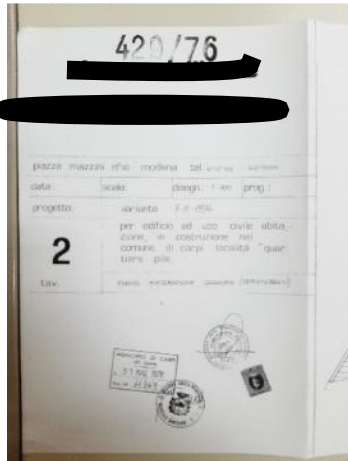
**ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 93 MAPPALE 55 SUBALTERNO 2_PIANO TERRA**



Estratto Elaborato Stato legittimo_PIANO TERRA_SUB 2



Estratto Elaborato Stato legittimo_PIANO INTERRATO_SUB 91



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati dello Stato Legittimato, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

sub 91				
Autorimessa Piano interrato	mq	12,00	33%	3,96
sub 2				
Appartamento PT-Rialzato	mq	36,72	100%	36,72
sub 16				
Terrazza PT-Rialzato	mq	12,24	33%	4,04
TOTALI COMM.				
	mq			44,72

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Carpi è il PUG. Il bene oggetto di stima ricade nell’Ambito della Città da qualificare - tessuti prevalentemente residenziali – tessuto a prevalenza di blocchi regolato dall’ Art. 3.8.2 delle Norme di Piano.

Il bene non è sottoposto a tutela.

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	C.A	Telaio travi e pilastri	Discrete	-
<i>Copertura</i>	Laterocemento	Solaio travi e pignatte	Discrete	-
<i>Solai</i>	Laterocemento	Travetti e pignatta	Discrete	

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio	battente	mediocri	No
<i>Infissi interni</i>	Legno	Legno tamburato	mediocri	No
<i>Muri interni</i>	Laterizio	Forati	/	No
<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica		mediocri	No



Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	-	-	-	-
<i>Gas</i>	metano	Bombola	/	-
<i>Elettrico</i>	Sottotraccia- esterno	da rete comunale	Vetusto	No
<i>Idrico</i>	Sottotraccia-esterno	da rete comunale	Vetusto	No
<i>Termico</i>			Vetusto	-
<i>Telefonico</i>	-	-	-	-
<i>Fognature</i>		in rete comunale	-	

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Carpi, Agenzie immobiliari nel Comune di Carpi ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Carpi.

RESIDENZIALE – abitazioni di tipo civile

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2023	900,00	1.300,00	1.100,00
Borsino Immobiliare	918,00	1.302,00	1.110,00
Agenzie Immobiliari	800,00	1.200,00	1.000,00
VAL. MEDIA UNITARIA	872,67	1.267,33	1.070,00

Note:

*Considerato il contesto nel quale il bene è inserito, le condizioni di conservazione dell'immobile e dell'appartamento, la qualità delle finiture interne (pavimenti, rivestimenti, l'attuale situazione del mercato immobiliare, per il calcolo del valore del bene **si ritiene corretto utilizzare il valore desunto da una media tra i Valori minimi reperiti pari a 872,67 € adeguando successivamente tale valore alle condizioni eccezionali in cui versa l'immobile e lo stesso appartamento.***



9.3. Valutazione LOTTI

LOTTO unico

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione			
Appartamento	40,76	872,67 €	35.570,03 €
Rimessa	3,96	872,67 €	3.455,77 €
Totale			39.025,80 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nel sopralluogo si è riscontrato che gli impianti idrici e le finiture del bagno necessitano di un rinnovo viste la data di realizzazione e lo stato di usura.

L'impianto elettrico non risulta conforme alle normative attuali.

Infine il condominio in cui si trova il bene versa in pessime condizioni di manutenzione e ha una bassissima appetibilità commerciale.

Per tali motivi si ritiene che, per la corretta valutazione di questo bene, si debba ridurre di un terzo il valore commerciale individuato con i parametri medi di mercato ordinari.

L'importo stimato risulta quindi essere il seguente:

39.025,80 € - 11.707,74 € = **26.147,29 €**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 26.147,29

Si arrotonda a: **€ 26.500,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

Carpi, Martedì 16 Luglio 2024

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini



10. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Carpi, Visura Lago di Bolsena, 8
 - Comune di Carpi, elaborato planimetrico;
 - Comune di Carpi, Planimetria Catastale foglio 93 mappale 55 sub. 2;
 - Comune di Carpi, Planimetria Catastale foglio 93 mappale 55 sub. 91;
3. Documentazione edilizia e urbanistica
 - *Licenza Edilizia n. 710 del 1969 per la "Costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili;*
 - *Licenza Edilizia n. 361 del 24/06/1974 per "Variante alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione";*
 - *Licenza Edilizia n. 429 del 16/06/1976 per "Variante alla licenza n.10081/361 del 24/06/1974";*
4. Dichiarazione contratti di locazione;
5. Certificati anagrafici



6. ALLEGATO A

Ubicazione

Via Lago di Bolsena, 8 Carpi (MO)

Identificazione catastale

- **C/6** Codice catastale B819 – Carpi Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Fg.93 Particella 55 **Sub. 91**
Piano S1, Classe 6, Consistenza Mq 12

- **A/2** Codice catastale B819 - Carpi Catasto FABBRICATI Sezione urbana – Fg.93 Particella 55 **Sub. 2**, Piano
Terra Classe 4, Consistenza 3 vani

NOTE

Da sopralluogo effettuato in data 10.07.2024, è emerso che:

- Negli elaborati planimetrici forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Carpi è stata erroneamente rappresentata una porta che mette in collegamento l'appartamento oggetto della presente stima con quello attiguo posto a Nord.
- L'autorimessa-cantina non risulta accessibile.

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto, per la quota di 1/1, risultano essere di proprietà di
ultima residenza in
, cancellato per irreperibilità il 16/02/2023.

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione posta in Via Lago di Bolsena, 8 nel Comune di Carpi, costituita da appartamento posto al piano terra-rialzato individuato catastalmente al sub. 2 categoria A/2 e da una autorimessa posta al piano interrato, individuata catastalmente al sub. 91 categoria C/6.

L'appartamento è inserito in un grande immobile in linea di tre piani fuori terra più sottotetto ed è raggiungibile tramite uno dei due vani scala presenti. L'appartamento è composto da un piccolo ingresso che distribuisce la zona giorno e la camera da letto. Da quest'ultima si accede all'unico bagno dell'appartamento che ha affaccio su un lungo balcone posto ad Ovest.

L'accesso all'autorimessa è garantito da una rampa posta sul lato Nord del complesso.



7. ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO

Valore immobile: € **26.500,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpi, Martedì 16 Luglio 2024

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

