

TRIBUNALE do MODENA

RGEI 21-2024

Esecutata : XXXXXXXX xxxxx

Perizia di stima del CTU incaricato



G E I Dr.ssa LUCCHI Giulia

CTU Artioli ing Franco

Perizia di stima dell'Immobile di cui al procedimento R G E I n 21 -2024 eseguita XXXXXXXX xxxx
Foglio n xxx – Mappale xxx – subalterno xx
NCEU del Comune di Carpi, sito in Via Cesare Battisti n xx al terzo piano del Condominio Cesdare Battisti CF xxxxxxxx
Amministratrice Dr.ssa x x x XXXXXXXXXXXX -



Cavezzo li 25 Febbraio 2025

Ill.mo GEI Dr.ssa LUCCHI Giulia

c.o. Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : Perizia di stima sull Immobile di cui alla esecuzione Immobiliare n 21-2024 eseguita XXXXXXXX xxxx
Via Cesare Battisti, xx in Carpi (Zona Centro) .

Dopo avere espletato gli incumbenti di rito e tra essi :

- Accesso alle Planimetrie Catastali Fg xxx mappale xxx subalterno xx , il xx Settembre 2024 (cfr Allegato 1)
- Accesso ai Locali il giorno 24 Ottobre 2024 visita congiunta con IVG (cfr Allegato 2)
- Accesso agli atti comunali il giorno xx Gennaio 2025
- Raccolte le informazioni necessarie – anche a mezzo mail-
- incaricato un mio fiduciario Ing . per la visita di rito e la redazione APE

posso con cognizione di causa relazionare quanto segue ai fini della stima .

Quesito 1 : identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

A.D.R. l'immobile oggetto di pignoramento è un'appartamento (U.I.U) allibrata ad NCEU del Comune di Carpi (Modena) sita in **via Cesare Battisti, xx** al terzo piano del Condominio Cesare Battisti . Esso è allibrato al Nuovo catasto edilizio Urbano al **Foglio n x x x mappale x x x subalterno xxx**

Perizia di stima dell'Immobile di cui al procedimento R G E I n 21 -2024 eseguita XXXXXX xxxx
Foglio n xxx – Mappale xxx – subalterno xx
NCEU del Comune di Carpi, sito in Via Cesare Battisti n xx al terzo piano del Condominio Cesdare Battisti CF xxxxxxxx
Amministratrice Dr.ssa x x x XXXXXXXXXX -



Classamento : **Rendita Euro 5 1 1 , 29** **Categoria A/2 - abitazione di tipo civile -classe 2** Consistenza 5,5 vani catastali .

L'immobile risulta di Piena Proprietà al 1000/ 1000 di XXXXX xxxxx C F XXX **xxx XXXXX xx xxx**
nata a _____ () il ____ / ____ / ____ (cfr Allegato 1 pagina n 2/2 della Visura Catastale)

La consistenza metrica risulta essere pari a 98 mq. (metri quadrati al catasto) per un totale di 97 mq. - escluse le aree scoperte -.

QUESITO n 2 descrizione materiale (sommaria e poi analitica dei beni componenti ciascun Lotto)

LOTTO UNICO

- descrizione sommaria -

L'immobile (U I U urbana - civile –) si trova al terzo piano del Condominio Cesare Battisti , si accede al vano scala che serve tutto il Condominio dalla porta centrale del condominio stesso sita al Piano terra – con accesso indipendente e diretto - su Via Cesare Battisti , x x .

La nostra U I U è dotata cucina , Pranzo soggiorno, bagni e vani letto da (due letti cadauna) e di un balcone con vista interna al fabbricato. L' accesso è indipendente. Si entra dal ballatoio del terzo piano . Le reti di adduzione acqua Luce a gas sono indipendenti ed è autonomamente servito anche per quanto al Riscaldamento che è autonomo con Caldaia autonoma -interna -ed i relativi Contatori del consumo situati sul balcone entro apposito armadietto . (cfr Foto n 34 della relata in Allegato 2) .

Il contatore gas alimenta anche i “fornelli” ed i “piani cottura” della cucina per la preparazione degli alimenti.

- descrizione analitica -

Perizia di stima dell'Immobile di cui al procedimento R G E I n 21 -2024 eseguita XXXXXX xxxx
Foglio n xxx – Mappale xxx – subalterno xx
NCEU del Comune di Carpi, sito in Via Cesare Battisti n xx al terzo piano del Condominio Cesdare Battisti CF xxxxxxxx
Amministratrice Dr.ssa x x x XXXXXXXXXXXX -



Si tratta di un appartamento ad uso abitativo – classe A/2 – la cui planimetria è stata reperita da Permesso di Costruire rilasciato da Comune di Carpi nel xxxx e si tratta di n 8 VANI (con Superficie Utile netta pari a 102,48 metri quadrati fisicamente misurati (il balcone qui computato è già stato ridotto al 50% della sua superficie geometrica in pianta) .

Per il calcolo della Superficie Commerciale che va computata dalla superficie utile netta cui vanno sommati gli spessori dei muri di pertinenza dell ‘immobile (al 50% del loro spessore) ho usato il fattore medio del 15 % , in quanto molti tamponamenti esterni hanno uno spessore di 30 cm e l’immobile è in “ angolo” con oltre il 60 % di muri perimetrali.

Da questo calcolo risulta una superficie commerciale pari a 117,86 metri quadrati (lordo dei muri di pertinenza della nostra U.I.U.) Tutta la superficie è al Terzo Piano .

(cfr Allegato 2 – accesso ai Locali -) Tabella A in allegato qui a seguire

Superfici utili nette e Superfici Commerciali			
	L = ml.	L = ml.	S.U.P. = mq.
1 Vano 1 Ingresso	2,81	2,3	6,46
2 Vano 2 Cucina	2,81	11,6	32,60
3 Vano 3 Balcone	3,61	1,47	2,65
4 Vano 4 Soggiorno Pranzo	3,68	4,67	17,19
5 Vano 5 Ballatoio	1,61	1,28	2,06
6 Vano 6 Letto 2 L	3,83	4,8	18,38
7 Vano 7 Bagno	3,15	1,61	5,07
8 Vano 8 Letto 2 L	3,78	4,78	18,07
Sup. Utile Netta in mq.			102,48
La superficie commerciale			
Calcolata al lordo dei muri (al 15%)			117,86
(diconsi CENTODICIASSETTE/86 metri quadrati)			

L'altezza interna utile è regolare , di 2,70 ml. , conforme alle normative dell'epoca di realizzazione.



Quanto alla tecnologia con cui fu realizzato, va riferito che il “ telaio 3 D “ in CLS armato è stato utilizzato come struttura portante , su di esso appoggiano gli “ orizzontamenti” degli “ impalcati” su cui si può poggiare tutto il pacchetto dei sottopavimenti e dei pavimenti . I “ solai portanti “ denominati “ impalcati sono in “ latero - cemento” senza soletta collaborante , in quanto all’epoca non era in uso .

I tamponamenti sono in “ faccia – vista “ e gli spessori sono di almeno 24 cm. , posati in luce dentro il telaio in CLS armato.

Certamente oggi non risultano conformi alle richieste delle Normative anti-sismiche attuali entrate in vigore con la Normativa NTC 2008 denominata così dopo D M 17 gennaio 2008.

I serramenti sono lignei , senza doppi vetri , con sistema di oscuramento a “ tapparella” plastica , in linea con la tipologia che usa all’epoca della costruzione dell’intero edificio.

Pavimenti in ceramica , intonaci rasati a calce – cemento, assenti le muffe agli angoli ed ai cantonali che denotano buoni tenori di calce aeree presenti nell’impasto.

Buono quindi lo stato di conservazione della nostra U I U.

Fondazioni in CLS armato, scale in CLS – armato, copertura in latero-cemento, tutto nella consuetudine dell’epoca in cui fu realizzato tutto l’immobile .

QUESITO n 2.1 Regime URBANISTICO – EDILIZIO

Tutto il Fabbricato è stato autorizzato con Provvedimento del 1964 su istanza n 11500 del 5 Giugno 1963.

Si tratta di Abitativo in Zona Censuaria 2 a Carpi Centro – per cui è Legittimo (cfr Allegato 3 sezione 1 permesso di Costruire) rilasciato su Istanza del 5 Giugno 1963.

L’epoca di realizzazione dell’immobile è pertanto stimabile a metà degli anni ‘60- tra il 1964 ed il 1966..
(cfr Allegato 3 – accesso agli atti Comunali e PDC) .

Conclusioni , Immobile legittimato nella sua costruzione che è avvenuta nella regolarità del Piano Regolatore Generale vigente all’epoca della realizzazione.

Dopo questo atto Autorizzativo, il **Comune di CARPI – ha emanato una INAGIBILITA con Pratica n**

Perizia di stima dell’Immobile di cui al procedimento R G E I n 21 -2024 eseguita XXXXXX xxxx
Foglio n xxx – Mappale xxx – subalterno xx
NCEU del Comune di Carpi, sito in Via Cesare Battisti n xx al terzo piano del Condominio Cesdare Battisti CF xxxxxxxx
Amministratrice Dr.ssa x x x XXXXXXXXXXX -



1717- nel 2014 – CAUSA le PRECARIE CONDIZIONI IGENICO SANITARIE che a seguire nel tempo non è mai stato revocato , per cui ad oggi la nostra UIU risulta ancora INAGIBILE , pur se in stato di occupazione. (cfr Allegato 3 parte seconda) .

Valutazione commerciale dell 'Immobile

Ho raccolto le debite informazioni sui Valori Commerciali di un Abitativo in quella Zona a Carpi , che risulta intorno ai 2.200,00 Euro / mq. questo se la Unità Immobiliare fosse dotata anche di Garage- che oggi è richiesto per almeno due posti auto e di Cantina , cosa che qui non è.

Le informazioni provengono da Sig. telefono (xxx – .) che opera anche in compravendite immobiliari a Carpi e dall' Agenzia di Mediazione Immobiliare (Modena) telefono 0 5 9 – xx xx xx xx - relatore x x x –

Per questo motivo la Unità Immobiliare del nostro caso se fosse di recentissima realizzazione avrebbe un valore di mercato unitario massimo di 2.000,00 Euro a metro quadrato circa .

Per il nostro immobile va considerato un fattore di Vetustà importante in quanto la sua realizzazione risale a circa 60 anni fa. (cfr Tabella n 1 , qui a seguire)

I coefficienti di vetustà

anno	coefficiente	anno	coefficiente
1	0,99	24	0,805
2	0,98	25	0,80
3	0,97	26	0,795
4	0,96	27	0,79
5	0,95	28	0,785
6	0,94	29	0,78
7	0,93	30	0,775
8	0,92	31	0,77
9	0,91	32	0,765
10	0,90	33	0,76
11	0,89	34	0,755



12	0,88	35	0,75
13	0,87	36	0,745
14	0,86	37	0,74
15	0,85	38	0,735
16	0,845	39	0,73
17	0,84	40	0,725
18	0,835	41	0,72
19	0,83	42	0,715
20	0,825	43	0,71
21	0,82	44	0,705
22	0,815	45	0,70
23	0,81	60	0,625

Che con regressione “ lineare semplice “ porta ad un immobile risalente a 60 anni fa ad un coefficiente di 0,625 applicabile al nostro immobile. .

IL valore commerciale unitario PIU PROBABILE risulta ora pari a (2.000,00 Euro / mq. X 0,625 dovuto alla vetustà) = 1.250,00 Euro/mq.

La somma unitaria in stima moltiplicata per la superficie commerciale di 117,86 mq. riporta a 147.325,00 Euro, questo se il sopradetto immobile fosse a norma ed in regola con gli standard attuali , soprattutto in merito al “ risparmio energetico “.

Detrazioni – a percentuale - per allineare i Valore del “ cespite” alla offerta dello stesso sul libero mercato-.

- a tale somma astrattamente determinata per un immobile in perfetto stato di trattazione sul libero mercato , va detratto poi almeno il 3 % al valore sopradetto per lo stato di occupazione .

In primis : Per la mancanza di ascensore va considerato un ulteriore fattore di riduzione pari al 10 % , per cui il valore di cui sopra scende a 128.000,00 Euro omnicomprensivi di tutte le detrazioni forfetarie ed a



percentuale.

Detrazioni – a costo determinato per ogni singolo intervento -

Vanno poi dedotti i costi per gli adeguamenti minimali necessari :

1) La mancanza di cappotto interno / esterno che è di importanza basilare nel risparmio energetico , che potrebbe essere indicato come costo – indispensabile – alla buona gestione in economia del fabbricato ha un costo stimabile in circa 140,00 Euro / mq. Ed una incidenza sui muri di tamponamento di complessivi 62 mq. circa che porta ad un costo di Euro 8.641,00 + IVA 10 % (abitativo) = 9.505,10 Euro .

Il Valore quindi stimabile oggi al netto dei cappotti mancanti è di 118.494,90. Euro .

2) Ripristino – economicamente più vantaggioso - per piccolo abuso edilizio interno che consiste nella rimozione di una “ tramezza che separava l’ingresso dal pranzo soggiorno “

L’abuso non ha toccato i muri di tamponamento e nemmeno la struttura portante , può quindi essere ripristinato con la formazione in opera della stessa parete rimossa , ma in cartongesso .

Con un costo complessivo di circa 2.300,00 Euro oltre IVA 10 % = 2.530,00 Euro.

Pertanto il valore dell Immobile è scalato da 118.494,90 – 2 530,00 = **115.964,90 Euro**

Per “l’adeguamento” dei serramenti attuali ad altri serramenti che portino al risparmio energetico necessario per poter eventualmente locare l’immobile a prezzi di mercato vanno computati :

-n 3 serramenti a finestra che indicativamente ed a prezzi RER vanno stimati a Euro 700,00 + IVA 10 oltre alla posa , per complessivi Euro 850,00 cadauno , Totale 2.550,00 Euro + IVA 10 % = 2.805,00 Euro IVA compresa

2.805,00 Euro

-n 2 serramenti a porta finestra computati ad Euro 700,00 / mq. , in quanto sono di grosse dimensioni , per cui il totale di n 6 mq. X 700,00 Euro / mq. = 4.200,00 Euro oltre alla posa per 250,00 Euro casaduno , assommano ad Euro 4.700,00 + IVA 10 % = 5.170,00 Euro

5.170,00 Euro

Il totale degli adeguanti dei Serramenti somma a complessivi Euro 7.975,00

Perizia di stima dell’Immobile di cui al procedimento R G E I n 21 -2024 eseguita XXXXXX xxxx

Foglio n xxx – Mappale xxx – subalterno xx

NCEU del Comune di Carpi, sito in Via Cesare Battisti n xx al terzo piano del Condominio Cesdare Battisti CF xxxxxxxx

Amministratrice Dr.ssa x x x XXXXXXXXXX -



Totale del valore dell'immobile decurtato del costo serramenti :

115.964,90 – 7975,00 = 107.898,90 Euro

3) Le ultime considerazioni vanno fatte nel merito della Inagibilità irrogata dal Comune di Carpi con Protocollo n 1717 / 2014 che contesta le condizioni , risultate precarie , nel merito dell' aspetto IGIENICO SANITARIO; per cui occorrerebbe :

3.1) Lo sgombero dei locali stessi dopo essere state rimosse le mobilie e gli arredi in genere di proprietà degli inquilini in fase di trasloco.

Costo 1.500,00 Euro IVA COMPRESA

3.2) A seguire la sanificazione dei locali – a cura di una ditta specializzata in pulizie -

Costo 2.000,00 Euro oltre IVA

3.3) Infine il tinteggio dei locali - indicativamente per un APPARTAMENTO DI CIRCA 102 METRI QUADRATI NETTI , COMPRESI I SOFFITTI (c.u. Euro 10,00 / mq) prezzo comprensivo di pulitura dei muri .

(pareti e soffitti circa 600 mq.)

Costo 6.000,00 Euro oltre IVA 10%

3.4) Tecnico che entri in contatto con il Comune di Carpi dopo avere seguito le operazioni di Cantiere ed ottenga la **revoca della inagibilità**.

Costo 1.000,00 Euro oltre IVA 22%

Il totale dei lavori di Bonifica è stimabile in Euro 11.500,00 IVA compresi

Conclusioni: Il valore dell'immobile decurtato delle ultime spese – sopra relazionate per esteso – al P.to 3 si riduce ad Euro 96.398,90 . Questo prendendo come riferimento base il valore commerciale di un immobile nuovo ed a norma con il risparmio energetico.

Questo valore da me indicato quale più probabile valore di mercato odierno per il fabbricato oggetto di stima é quindi 96.398,90 Euro .

Perizia di stima dell'Immobile di cui al procedimento R G E I n 21 -2024 eseguita XXXXXX xxxx
Foglio n xxx – Mappale xxx – subalterno xx
NCEU del Comune di Carpi, sito in Via Cesare Battisti n xx al terzo piano del Condominio Cesdare Battisti CF xxxxxxxx
Amministratrice Dr.ssa x x x XXXXXXXXXXX -



(dicono NOVANTASEIMILATRECENTONOVANTO/90 Euro)

QUESITO 2.2 predisposizione scheda sintetico descrittiva

LOTTO UNICO

Piena Proprietà (1000 / 1000) di appartamento ubicato in **Via Cesare Battisti, 48 Carpi di Modena , al civico n 48 Terzo Piano** , è composto da : (Zona Giorno) Ingresso, Cucina , Pranzo Soggiorno e balcone (Zona Notte) due camere da letto (2L) ed un bagno con piccolo ballatoio in zona notte.

Confina a nord con il cortile su via Cesare Battisti, ad ovest – con altra proprietà – a sud con cortile interno - ad Est con parete cieca , e vano scala .

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati **NCEU di Carpi al Foglio x x x mappale 332 sub 18.**

Lo stato dell'immobile **corrisponde a quanto riportato in catasto.**

Vi è Concessione edilizia rilasciata nel 1964 dal Sig Sindaco del Comune di CARPI a fronte della istanza n 11500 del 5 Giugno 1963.

I locali non sono conformi al progetto depositato, piccoli interventi di demolizioni di una parte rimossa che appare ripristinabile – senza grosse spese-, I

I rifacimento in cartongesso di una piccola parete larga 2,30 ml. Ed alta 2,70 ml. Con una porta cieca connessa ad essa. Il costo di ripristino si aggira sui 2.530,00 Euro , ma è già stato decurtato ed il valore di stima ne tiene conto.

Quindi il valore a base d'asta è da indicare in Euro 98.928,90 (al lordo dei costi di ripristino del piccolo abuso edilizio in essere).

Prezzo a base d'asta Euro 98.928.90 (dicono EURO NOVANTOTTOMILANOVECENTOVENTOTTO/90)

Il valore unitario del cespite che più ragionevolmente si può attribuire è di 924,60 Euro / mq.

(che appare compatibile con la posizione “ centrale “ in cui si trova a Carpi , infatti esso dista solo 500 metri in linea d'aria dalla Piazza centrale del Comune .



QUESITO n 3 – stato di possesso , oneri, vincoli, costi di gestione e spese condominiali

- 1) possesso 1000 / 1000 di piena proprietà , non è stato possibile acquisire alcun contratto .
- 2) A carico dell'acquirente futuro le spese degli ultimi due anni non saldati dall' inquilina AMAL e stimati dall'amministratrice in Euro 2.228,00 fino al 1 Marzo 2025. (circa 1.114,00 / anno) negli ultimi 2 anni .
- 3) L'importo annuo delle spese condominiali è stimabile oggi in circa Euro / anno 2.000,00 (per quanto questo importo possa essere molto aleatorio) perché ogni anno le spese per manutenzioni straordinarie sono molto variabili a causa della vetustà dell 'immobile condominio stesso .(60 anni circa) che impone spesso interventi straordinari. .
- 4) Non risulta vi siano spese straordinarie pianificate nel breve futuro.
- 5) In quella zona , **il canone di affitto può essere stimato in Euro 500,00 / mese** , tenuto conto delle spese condominiali incidenti che si aggirano sui 165,00 Euro / mese e soprattutto delle dimensioni dell'Immobile che avendo due camere da letto doppie, può ospitare regolarmente 4 persone e che la sua superficie utile è di circa 100 metri quadrati.

Tanto dovevasi anche per opportuna conoscenza sui metodi di stima utilizzati dal CTU incaricato.

Con osservanza

il CTU incaricato

ing F Artioli

Allegato 1 – Accesso alle Planimetrie Catastali

Allegato 2 – Accesso ai locali

Allegato 3 - Accesso agli atti comunali

Allegato 4 - Situazione debitorie dell' eseguita nei confronti di terzi

