

Esecuzione immobiliare n. 3/2024

Esecutati: _____



TRIBUNALE DI MODENA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

-
-
-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

Via Claudia 4557/d

41056 Savignano sul Panaro (MO)

Tel. 059.731381

-



Tribunale di Modena

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 3/2024

Esecutati: _____

In assolvimento al mandato assegnato, il sottoscritto C.T.U. produce

la seguente relazione così organizzata:

- **Attività di consulenza**
- **Criteri di valutazione**
- **Risposte ai quesiti del Giudice**

Fanno parte della presente relazione i documenti allegati descritti in calce.

ATTIVITÀ DI CONSULENZA.

L'attività richiestami è stata svolta in diversi momenti:

-per quanto concerne la stima del fabbricato, è stata compiuta in base ai valori medi riscontrabili sul mercato ed in particolare a contatti con agenzie immobiliari della zona e/o valutazioni su pubblicazioni siti internet, alle pubblicazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate

-per verificare la corrispondenza del fabbricato fra concessioni, catasto e situazione reale, è stato effettuato il sopralluogo in data 25/10/2024 alla presenza dell'IVG e dell'esecutat_. I dati catastali, ipo-catastali e comunali sono stati richiesti agli Enti addetti, recandomi presso gli Uffici pubblici e/o accesso telematico in modo tale da prendere conoscenza di tutte le informazioni necessarie per la cronistoria dell'esecuzione.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in comune di Concordia sulla Secchia in via Giuseppe Mazzini 76 e catastalmente così identificata:

appartamento al piano secondo censito al catasto urbano con il foglio 36 mappale 448 subalterno 57 categoria A/2 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 280,18,

cantina a piano primo sotto strada censita al catasto urbano con il foglio 36 mappale 448 subalterno 56 categoria C/2 classe 4 consistenza 9 mq rendita euro 13,94.

I beni suindicati corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, comprese le pertinenze delle parti comuni.

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Dal 30/08/2001 l'immobile è di _____ derivante da atto di compravendita Dott. _____ rep. _____. Nell'acquisto sono incluse le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 (come ben rappresentate nell'elaborato planimetrico). Gli esecutati risultano essere di stato libero.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Concordia sulla Secchia in via Giuseppe Mazzini con accesso dal civico 76.

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo facente parte di una palazzina demolita e ricostruita nel 1997 con fine lavori del 2000, comprende pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto un



disimpegno ed un bagno. Al piano interrato è presente la cantina di uso esclusivo. Ubicato in centro storico del comune di Concordia sulla Secchia con attività commerciali a circa 200 metri, dispone di parcheggi lungo le strade adiacenti, a circa 350 metri è presente la fermata autobus linea 480 con destinazione Mirandola. Il casello autostradale più vicino, Reggiolo Rolo, è a circa 14 km mentre la stazione ferroviaria più vicina, Mirandola, dista circa 12 km.

Nel complesso il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca ma non sono state fornite le certificazioni di rispondenza. Il fabbricato non dispone del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia Romagna n. 156/2008 e successive modifiche sono però presenti altri appartamenti classificati in D, E. Gli infissi interni ed esterni quali porte e finestre sono in legno e doppio vetro con scuri in legno in buono stato di manutenzione. Il tetto è in legno in buono stato di manutenzione, pavimenti sono in parte in ceramica e parte in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Attualmente l'immobile risulta essere utilizzato dall'esecutata _____ e dai suoi figli; la proprietà mi dichiara che l'immobile è allacciato alle utenze elettricità, acquedotto e gas. Alla data del sopralluogo non si riscontrano fessurazioni significative relativamente al sisma del 2012. Si allegano fotografie dell'esterno ed interno del fabbricato alla data del sopralluogo, salvo comunque che il futuro acquirente dovrà recarsi personalmente presso le unità immobiliari per rendersi conto dello stato dei luoghi. L'impianto di riscaldamento è autonomo, è presente una caldaia marca Immergas Eolo in discreto stato di manutenzione.



CONFORMITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le pratiche edilizie ricercate e fornite dalla pubblica amministrazione ovvero comune di Concordia sulla Secchia edilizia privata tramite accesso agli atti del 19/09/2024 sono le seguenti:

concessione n. 203 del 1997,

voltura della concessione n. 332 del 1997,

variante n. 474 del 1999,

concessione per ultimare i lavori n. 336 del 2000,

abitabilità appartamento n. 9711 del 23/09/2000,

DIA per comignolo sul tetto n. 388 del 2002,

abitabilità cantina n. 9376 del 08/11/2003,

manutenzione ordinaria piccoli ripristini n. 222 del 2012,

pratica suberbonus 110 per cappotto e fotovoltaico n. 409 del 2022,

domanda di occupazione suolo pubblico (collegata alla 203/1997) n. 524 del 1997, n. 4-64-100-225 del 1998 e n. 7-490 del 1999.

Per controllare la conformità è stata richiesta copia delle concessioni edilizie presso l'Ufficio tecnico.

Dal rilievo da me eseguito, si evince che le dimensioni lineari dei vani/stanze sono conformi a quanto dichiarato in comune ed in catasto, mentre risultano difformi le superfici dichiarate nel progetto comunale, altresì sono difformi le rappresentazioni del piano in quanto risultano mancanti alcuni tramezzi di delimitazione (vedasi elaborato color azzurro).

Allo stato attuale pertanto occorrerà presentare una sanatoria con costi previsti di circa 6.000 euro oppure in alternativa eseguire la messa in ripristino delle porzioni mancanti con costo similare, salvo nuove norme di



tolleranza derivate dalla legge salva casa (allo stato attuale servono ulteriori atti attuativi).

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è censito nel vigente P.S.C. tavola 1.4 AC1 ambiti urbani consolidati.

CONFINI.

L'appartamento a piano secondo confina:

a nord-est con il subalterno 27 di proprietà catastale _____,

a nord-ovest si affaccia su strada via Mazzini,

a sud-ovest si affaccia su area cortiliva del mappale 448,

a sud-est con il subalterno 9 SCALA E LOCALI COMUNI AI SUB. 7-14-18-19-20-21-25-26-27-57-46.

La cantina a piano primo sotto strada confina:

a nord con il subalterno 41 di proprietà catastale _____,

ad ovest si affaccia su strada via Mazzini,

a sud con il subalterno 58 di proprietà catastale _____

e con il subalterno 46 CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 9-28-48/56-58,

ad est con il subalterno 9 SCALA E LOCALI COMUNI AI SUB. 7-14-18-19-20-21-25-26-27-57-46.

ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 15743 del 2001 compravendita,



- Iscrizione contro n. particolare 4937 del 2001 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con annotazione n. 7710 del 2008 cancellazione totale e comunicazione n. 1343 del 2008 di estinzione totale,

- Annotazione n. particolare 723 del 2003 restrizione dei beni,
- Iscrizione contro n. particolare 716 del 2008 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,

- Iscrizione contro n. particolare 2878 del 2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,

- Iscrizione contro n. particolare 6664 del 2008 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,

- Trascrizione contro n. particolare 697 del 2024 verbale di pignoramento immobili.

L'elenco dettagliato è riportato nell'allegato elenco conservatoria dei registri immobiliari.

CRITERI DI VALUTAZIONE.

Per la determinazione del valore di mercato del bene e cioè del più probabile prezzo per il quale gli immobili possono essere compravenduti alla data della valutazione, si procederà utilizzando il metodo sintetico comparativo di mercato, avvalendosi dei seguenti parametri: la superficie, la posizione, l'esposizione, la zona dove è ubicato, la vicinanza ai mezzi di trasporto e negozi (ai servizi in generale), lo stato di conservazione dell'immobile e del complesso, la possibilità di parcheggi fronte fabbricato-lato strada. Nello specifico, il metodo del confronto di mercato prevede la comparazione



dell'immobile oggetto di stima con altri similari o simile alle condizioni in cui si trova, di prezzo noto, oppure, in mancanza di tali dati, si procederà assumendo i valori relativi all'offerta di beni simili, anche con l'ausilio delle pubblicazioni su siti internet finalizzati alla compravendita. Altre fonti di dati indiretti, quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e altri osservatori immobiliari (F.I.A.P.) saranno tenute in considerazione. La valutazione media di GEOPOI dell'agenzia delle entrate è di circa 730 euro al mq, la valutazione media della F.I.A.I.P. è di circa 925 euro al mq e la valutazione del sito internet immobiliare.it è di circa euro 862, il valore che si assume idoneo considerato lo stato dei luoghi è di euro 842 euro al mq.

Si precisa che il valore indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche eseguibili dall'acquirente.

Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili, né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini o la verifica di eventuali barriere architettoniche.

Si riepiloga la superficie commerciale desunta dalle misure effettuate in loco:



Abitazione piano secondo superficie commerciale mq 75 circa (muri compresi)

Cantina a piano primo sotto strada superficie commerciale mq 9 circa (muri compresi).

Il valore complessivo è dato dalla superficie moltiplicato per prezzo di mercato medio=66.518 euro considerata la cantina al 45%.

Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi il fabbricato, le spese per la sanatoria/regolarizzazione/ripristino e l'eventuale asta giudiziaria, si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura, arrotondato in euro 60.000.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

QUESITO N. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

_____ divennero proprietari dell'immobile per compravendita dal 30/08/2001, risultano essere di stato libero. Sugli immobili non sono presenti servitù di passaggio ed obblighi e diritti, trattandosi di appartamento all'interno di un complesso immobiliare nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. Le unità immobiliari non sono conformi.

QUESITO N. 2: descrizione materiale sommaria ed analitica

Sono descritti nei paragrafi precedenti.

In base alle ricerche eseguite presso agenzia delle entrate non risultano



contratti di affitto. L'immobile è occupato dall'esecutata ed arredato in buono stato di conservazione.

QUESITO N. 2.1: regime urbanistico edilizio

Il fabbricato è stato demolito e ricostruito a seguito della concessione edilizia del 1997, variante finale del 2000 ed abitabilità del 2000/2003.

Le unità immobiliari non sono conformi al comune ed al catasto per errata indicazione/conteggio delle superfici descritte nel progetto, ed allo stato attuale si suggerisce di presentare una pratica in sanatoria previo accordo con l'ufficio tecnico competente.

QUESITO N. 2.2: predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto

E' stato creato unico lotto e sono stati compilati gli allegati A e G1 con le informazioni necessarie.

QUESITO N. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e spese condominiali

L'importo annuo medio delle spese fisse di gestione condominiali sono circa 560 euro.

Ci sono spese straordinarie già deliberate (pratica superbonus) euro 393, è presente un debito di circa 250 euro per quanto riguarda le spese condominiali non pagate.

Si invia copia della perizia agli esecutati.

Si rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento.



Allegati alla presente perizia:

01-rel. completa

02-rel. senza nomi

03-foto

04-piante

05-all.A

06-all.G1

07-prova di avvenuto invio

10-doc. comunale

11-certificati anagrafici

12-doc. catastale

13-visure conservatoria

14-atto di acquisto

15-prg

16-omi

17-contratti affitto

18-elaborato

Savignano sul Panaro, 23 dicembre 2024

Il C.T.U. (firmato digitalmente) - Geometra Vittorio Di Iorio

