

TRIBUNALE DI MODENA
E.I. n° 86/2023

Procedimento di esecuzione immobiliare
promossa da XXXXXXXX S.r.l.
contro Sig. XXXXXXXX, XXXXXXXX e XXXXXXXX
Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

Modena, 17 Febbraio 2025

Il C.T.U.

Ing. Irene Pellitteri







Premessa

La scrivente provvede, con la presente, a sostituire la precedente perizia depositata in data 27/01/2025 su PCT in quanto non era stato preso in considerazione, nell'elaborazione della stima immobiliare, un atto facente parte del fascicolo della E.I. 86/2023.



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto in data 11/03/2024 nominava esperto estimatore la scrivente Ing. Irene Pellitteri, nata a Bologna (BO) il 04/01/1989, residente a Modena (MO) in via Luigi Gordigiani n.66, CF PLLRNI89A44A944J, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 3313 dal 12/02/2015, la quale in data 01/04/2024 ha formalizzato l'accettazione dell'incarico e prestato giuramento tramite PCT.

1) Controllo preliminare della documentazione

La documentazione depositata dal creditore procedente, per quanto è stato possibile acquisire, si articola come di seguito:

- a) nota di trascrizione del pignoramento R.G. n. 11765, R.P. n. 8494 Presentazione n. 4 del 24/04/2023, in cui viene attestata l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene
- b) atto di pignoramento trascritto il 24/04/2023 al n. 8494 di formalità, notificato all'esecutato XXXXXXXX il 28/03/2023 e all'esecutato XXXXXXXX il 14/03/2023, dove si evince la corrispondenza con i dati catastali indicati nella nota di trascrizione
- c) certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco redatto in data 10/05/2023 riportante la verifica delle trascrizioni nel ventennio antecedente il corrente pignoramento nonché la storia catastale. Dal certificato emerge quanto segue:
 1. le unità in oggetto risultano attualmente distinte al Catasto dei Terreni di Mirandola al Foglio 91, Mappale 61 Ente Urbano, al Catasto dei Fabbricati di Mirandola (MO) al Foglio 91, Mappale 61 Sub 1 (autorimessa) - Foglio 91, Mappale 61 Sub 2 (abitazione in villino);
 2. le unità in oggetto risultano intestate come segue:

XXXXXXX, [REDACTED] [REDACTED] XXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	Deriva dall'atto 2: Atto del 29/08/2003 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO) Repertorio n.216590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16120.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/09/2003
XXXXXXX, [REDACTED] [REDACTED] XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2	Deriva dall'atto 2: Atto del 29/08/2003 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO) Repertorio n.216590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16120.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/09/2003

3. nel seguito vengono indicati tutti i passaggi di proprietà: come riportato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco, la piena ed esclusiva proprietà degli immobili è pervenuta
 - a XXXXXXXX e XXXXXXXX da XXXXXXXX nato [REDACTED]

XXXXXXX in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Vincenzi Paolo, Notaio in Carpi, del 29/08/2003 rep. 216590/17164, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 04/09/2003 al n. 16120 di formalità

- a XXXXXXXX [REDACTED] CF XXXXXXXX per i diritti di 1/1 di proprietà in forza di giusti e legittimi titoli anteriori al 1974

4. le unità immobiliari in oggetto sono libere da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- ipoteca giudiziale n. 6430 del 06/10/2003 a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per Euro 260.000,00 di cui Euro 260.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Parma in data 02/10/2003 rep. 2990;
- domanda giudiziale n. 3725 del 24/02/2004 a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SCARL con sede in Modena e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 18/02/2004 rep. 1594/2004;
- domanda giudiziale n. 4661 del 08/03/2004 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 27/02/2004 rep. 1894/2004
- domanda giudiziale n. 14026 del 22/07/2004 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. con sede in Verona e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 14/07/2004 rep. 1234/2004
- domanda giudiziale n. 22379 del 28/10/2004 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. con sede in Verona e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 15/10/2004 rep. 992/2004
- pignoramento immobiliare n. 8494 del 24/04/2023 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e contro XXXXXXXX [REDACTED]



Ufficiale Unep c/o Tribunale di Modena, in data 28/03/2023 rep. 1274

5. non vi sono comproprietari delle unità immobiliari.

2) Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

La presente relazione ha per oggetto la stima delle proprietà immobiliari indicate nell'atto di pignoramento del 24/04/2023 n. 8494. Tali immobili sono situati nel Comune di Mirandola (MO), Strada Statale 12 Nord n. 16, e sono distinti

al Catasto dei Fabbricati al Foglio 91, Mappale 61

- Subalterno 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, rendita Euro 1.202,05
- Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 28 m², rendita Euro 92,55

al Catasto dei Terreni al Foglio 91, Mappale 61, Ente Urbano di ha 00.11,90

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato:

XXXXXXX, [REDACTED] [REDACTED] CF XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	Deriva dall'atto 2: Atto del 29/08/2003 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO) Repertorio n.216590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16120.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/09/2003
XXXXXXX, [REDACTED] [REDACTED] CF XXXXXXXX Diritto di proprietà per 1/2	Deriva dall'atto 2: Atto del 29/08/2003 Pubblico ufficiale VINCENZI PAOLO Sede CARPI (MO) Repertorio n.216590 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16120.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/09/2003

Trattasi di una abitazione indipendente al piano primo, con pertinenze e relativa autorimessa poste al piano terra e area cortiliva esclusiva. I beni immobiliari oggetto del pignoramento costituiscono un unico lotto.

In seguito al sopralluogo avvenuto in data 24/07/2024, si segnalano le seguenti difformità sostanziali del fabbricato rispetto alla planimetria catastale reperita.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 91 Mappale 61, sub. 2, al piano terra, nella porzione di abitazione che catastalmente presenta due ripostigli, due cantine, un corridoio, un wc e il locale tecnico, è stato ricavato un appartamento composto da un ingresso, una cucina abitabile, un soggiorno, un bagno, due camere di cui una con cabina armadio, un disimpegno. Inoltre, risulta una errata rappresentazione grafica della scala e l'assenza della planimetria che raffigura il sottotetto, accessibile tramite una botola al piano primo.

Per l'unità immobiliare identificata al foglio 91, Mappale 61, sub. 1, all'interno dell'autorimessa è stato ricavato un locale ad uso doccia.



3) Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto e stima

Descrizione sommaria

Il lotto è composto da un fabbricato indipendente costituito da un'abitazione, un'autorimessa e un'area cortiliva esclusiva, è ubicato nel Comune di Mirandola (MO), Strada Statale 12 Nord n. 16.

L'abitazione, catastalmente identificata al Foglio 91, Mappale 61, Subalterno 2, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 1.202,05, è composta da un appartamento al piano primo con accesso dall'ingresso al piano terra, e pertinenze al piano terra. L'accesso all'abitazione avviene dall'area cortiliva di pertinenza esclusiva.

L'autorimessa, catastalmente identificata al Foglio 91, Mappale 61, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 28 m², Rendita Euro 92,55, è ubicata al piano terra. L'accesso all'autorimessa avviene dall'area cortiliva di pertinenza esclusiva e dall'ingresso al piano terra.

All'area cortiliva di pertinenza esclusiva, catastalmente identificata al Foglio 91, Mappale 61, si accede da Strada Statale 12 Nord.

L'abitazione al piano primo è libera sui quattro lati, al piano terra confina a sud con l'autorimessa ed è libera sui restanti lati, che affacciano sull'area cortiliva esclusiva. L'autorimessa confina a nord e ovest con le pertinenze dell'abitazione al piano terra ed è libera sugli altri lati, che affacciano sull'area cortiliva esclusiva. L'area cortiliva confina a nord con il mappale n. 60, a sud con il mappale n. 62, a est con i mappali n. 65 e 75, a ovest con Strada Statale 12 Nord.

Il lotto si presenta in condizioni di manutenzione molto buone.

Il lotto è ubicato a circa 1,00 Km di distanza dal centro di Mirandola, a nord dell'asse stradale principale (SS12 dell'Abetone e del Brennero) in un quartiere misto residenziale e artigianale sufficientemente servito dai principali servizi al consumo ed alla persona.

Descrizione analitica

- Descrizione analitica dell'abitazione

L'abitazione è composta da un appartamento al piano primo, a cui si accede dall'ingresso al piano terra con vano scala, composto da soggiorno, tinello con cucinotto, disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone, e da pertinenze al piano terra, ovvero due cantine, due ripostigli, un corridoio, un wc, una locale tecnico, quest'ultimo con accesso dall'area cortiliva. Dal piano primo, attraverso una botola, è possibile accedere al sottotetto, che presenta altezza massima pari a 2,68m. L'altezza interna sia al piano primo che al piano terra è pari a m 2,98. L'abitazione si presenta in condizioni di manutenzione molto buone. Nella seguente tabella si riporta la composizione del bene.

Locale	Esposizione (*)	Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie né utile né accessoria	Coefficienti	Superficie commerciale
Ingresso PT	S	32,81 mq			100%	32,81 mq
Ingresso P1	-	22,11 mq				22,11 mq
Tinello	S	19,10 mq				19,10 mq
Cucinotto	S	8,30 mq				8,30 mq
Soggiorno	O	37,05 mq				37,05 mq
Disimpegno	-	8,40 mq				8,40 mq
Camera 1	O	14,72 mq				14,72 mq
Camera 2	O	20,66 mq				20,66 mq
Camera 3	E	19,13 mq				19,13 mq
Bagno 1	N	6,50 mq				6,50 mq
Bagno 2	E	7,12 mq				7,12 mq
Ripostiglio	E	6,23 mq				6,23 mq
Balcone	O		27,12 mq		30%	8,136 mq
Ripostiglio 1 PT	O		8,50 mq		50%	4,25 mq
Ripostiglio 2 PT	-		2,30 mq		50%	1,15 mq
Cantina 1	O		36,33 mq	1038 mq	50%	18,165 mq
Cantina 2	E		19,13 mq		50%	9,565 mq
Disimpegno PT	-		15,10 mq		50%	7,55 mq
Wc PT	E		7,12 mq		50%	3,56 mq
Locale tecnico	E		3,80 mq		25%	0,95 mq
Portico	SO		4,50 mq		30%	1,35 mq
Corte esclusiva	-				10% fino ai mq dell'appartamento; 2% oltre ai mq dell'appartamento	202,13 x 0.10 = 20.2 mq (1038 - 202,13) x 0.02 = 16.17 mq tot = 36,90 mq

(*) N= nord, S= sud, E=est, O=ovest, NE=nord est, NO= nord ovest, SE= sud est, SO= sud ovest



L'abitazione è sita all'interno di un fabbricato residenziale indipendente con struttura verticale in muratura portante e solai in laterocemento. Le condizioni di manutenzione dell'intero fabbricato sono complessivamente molto buone. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Internamente, l'abitazione al piano primo presenta un appartamento con tramezzature in laterizio forato, intonacato e tinteggiato, pavimenti in ceramica, marmo e parquet, rivestimenti in ceramica, infissi esterni in legno con vetro singolo, porte interne in legno. L'accesso principale all'immobile avviene dall'ingresso al piano terra attraverso un portone in legno non blindato posto sotto al portico. L'impianto idro-termo sanitario si presenta in buone condizioni, con caldaia per riscaldamento a radiatori e acqua calda sanitaria situata nel sottoscala. E' presente un impianto di climatizzazione estiva con due split. L'impianto elettrico si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Il sottotetto è allo stato grezzo.

Al piano terra, la distribuzione interna vede un appartamento composto da ingresso, cucina abitabile, soggiorno, un bagno, due camere di cui una con cabina armadio, un disimpegno. Le tramezzature interne sono in laterizio forato, intonacato e tinteggiato, la pavimentazione è in ceramica e parquet, i rivestimenti in ceramica, gli infissi in legno con doppio vetro, le porte interne in legno. L'accesso a tale appartamento avviene da un portoncino sotto al portico. L'impianto idro-termo sanitario si presenta in buone condizioni, con caldaia per riscaldamento a radiatori e acqua calda sanitaria situata nella cucina. E' presente un impianto di climatizzazione estiva con un split. L'impianto elettrico si presenta in buone condizioni di manutenzione.

- Descrizione analitica dell'autorimessa

L'autorimessa è situata al piano terra del medesimo fabbricato cui appartiene l'abitazione, l'accesso avviene dall'area cortiliva di pertinenza. L'altezza interna è pari a 3,00 m, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è costituita da piastrelle in ceramica, il portone esterno è in legno ad apertura manuale, non automatizzata. L'impianto elettrico è in discrete condizioni. All'interno dell'autorimessa è stato ricavato un locale ad uso doccia.

Locale	Esposizione (*)	Superficie utile	Superficie accessoria	Superficie lorda	Coefficienti	Superficie commerciale
Autorimessa	E		27,80 mq	31,90 mq	50%	13,90 mq

(*) N= nord, S= sud, E=est, O=ovest, NE=nord est, NO= nord ovest, SE= sud est, SO= sud ovest

2.1: Regime urbanistico edilizio

Il bene oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla Osta prot. n. 3530 del 15/05/1971 vista domanda del 03/05/1971 per costruzione di una casa di civile abitazione in via Statale 12;
- Autorizzazione prot. n. 3115 del 28/05/1971 vista richiesta di variante al progetto autorizzato prot. n. 3530 del 15/05/1971;

- Autorizzazione prot. n. 8162 del 26/11/1971 al progetto di variante presentato il 20/11/1971 n. 8162
- Autorizzazione prot. n. 3827 del 10/06/1972 vista richiesta di variante ai precedenti progetti prot. n. 3530-3915-8162
- Abitabilità prot. n. 4713 del 25/09/1972

Il bene in oggetto risulta non conforme alla documentazione reperita tramite accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Mirandola. Si segnalano in particolare le seguenti difformità:

- nell'autorimessa è stato ricavato un locale doccia;
- al piano terra, le pertinenze dell'abitazione sono state modificate attraverso la costruzione di tramezze interne per una diversa distribuzione degli spazi: sono stati ricavati un ingresso, un soggiorno, una cucina, due disimpegni, un bagno, due camere e una cabina armadi. L'ingresso a questo appartamento avviene da un portone sotto al portico che, stando ai prospetti del progetto edilizio autorizzato, in origine era una finestra;
- la rappresentazione della scala che collega i due piani non è coerente con la scala esistente;
- il balcone al piano primo non ha la ringhiera
- nel soggiorno al piano primo sono presenti una finestra e una porta finestra, mentre sul prospetto dello stato legittimo risultano essere entrambe portefinestre
- sul prospetto est (retro prospetto) la porta di accesso al locale tecnico (C.T.) risulta tamponata
- sul prospetto nord (fianco) la porta finestra al piano terra risulta essere una finestra nel locale bagno

Le suddette opere abusivamente realizzate possono essere sanate mediante una SCIA a sanatoria - Ristrutturazione edilizia per modifiche prospettiche, tenendo in considerazione che:

- non è possibile rendere abitativi i locali attualmente destinati a soggiorno e cucina, in quanto non sono soddisfatti i rapporti aero illuminanti
- non è presente un locale di almeno 14 mq da destinare a camera da letto che soddisfi anche i rapporti aero illuminanti
- è opportuno regolarizzare la situazione dei prospetti essendo state modificate delle bucatre
- è possibile sanare il bagno, in quanto posto in una posizione diversa rispetto a quello dichiarato nello stato legittimo

Dunque la distribuzione interna degli spazi può essere sanata destinando i locali a un uso non abitativo (es. deposito, ripostiglio, ecc).

Per quanto concerne i costi della sanatoria, si riporta nel seguito una tabella che li riassume:

SCIA a sanatoria per ristrutturazione edilizia (senza opere) - compresi diritti e oneri	€ 3500,00
Aggiornamento della planimetria catastale - compresi diritti e oneri	€ 1000,00
Sanzione amministrativa	€ 1000,00

SCCEA	€ 500,00
Messa in pristino dell'impianto del gas nel locale adibito a cucina, ove è presente una caldaia	€ 500,00
Dichiarazioni di rispondenza impiantistiche per impianti elettrico e di riscaldamento	€ 1000,00 (500,00 €/cad)
Totale	€ 7500,00

Per l'immobile, è presente il certificato di agibilità ed è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali, le planimetrie e i prospetti del progetto edilizio autorizzato che rappresenta lo stato legittimo dell'immobile, e lo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo effettuato a luglio 2024, con indicate le difformità.



Data presentazione: 05/12/1974 - Data: 24/07/2024 - n. T354341 - Richiedente: PLLRNI89A44A944J

4962
MODULARIO
F. - Co. n. 1 - 815

144

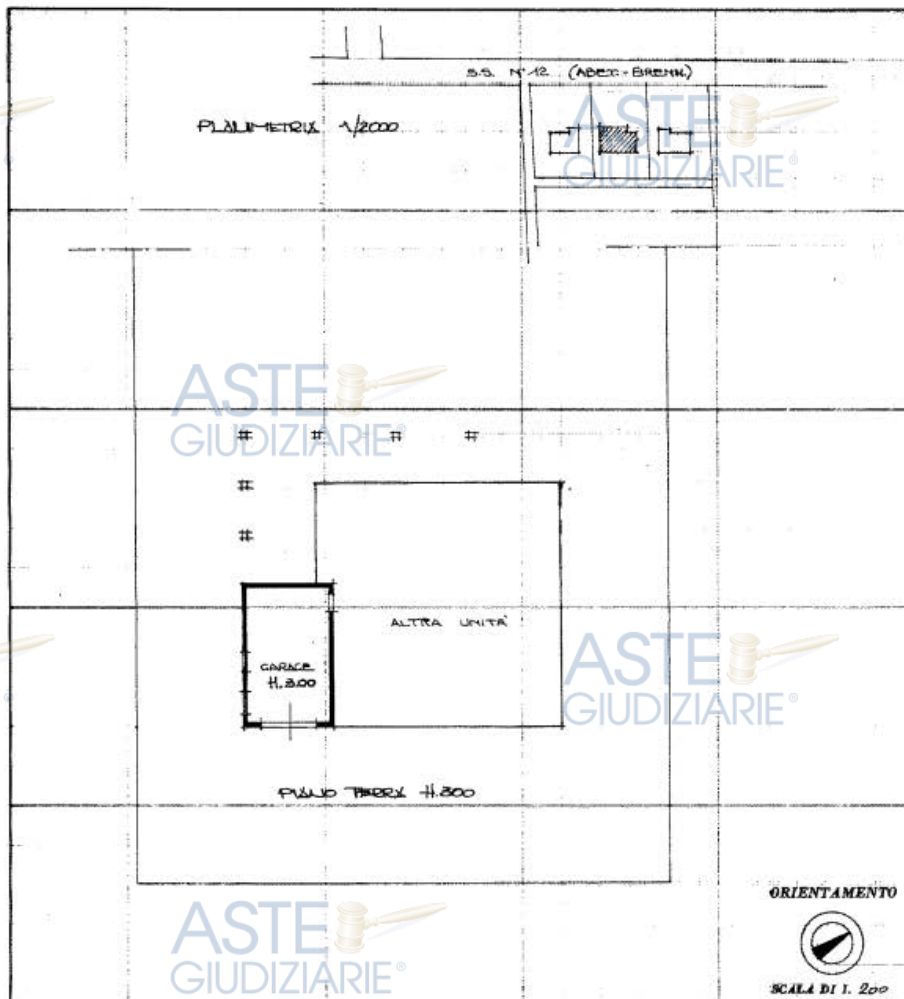
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 15

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1960, N. 481)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mirandola Via SS. 12
Ditta nato a Mirandola il
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Modena



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	DATA F.C. 89 REGISTRATA IN DATA AL N°
1750	15185 DATA AL N°

Compilata dal Geom.
(Indicare nome e cognome del tecnico)
Modena Felice

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Modena

DATA 3-9-1974

Firma: Felice Modena

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/12/1974 - Data: 24/07/2024 - n. T354341 - Richiedente: PLLRNI89A44A944J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2024 - Comune di MIRANDOLA (FE240) - < Foglio 91 - Particella 61 - Subalterno 1
VIA STATALE NORD n. 16 Piano T

Data presentazione: 05/12/1974 - Data: 24/07/2024 - n. T354342 - Richiedente: PLLRN189A44A944J

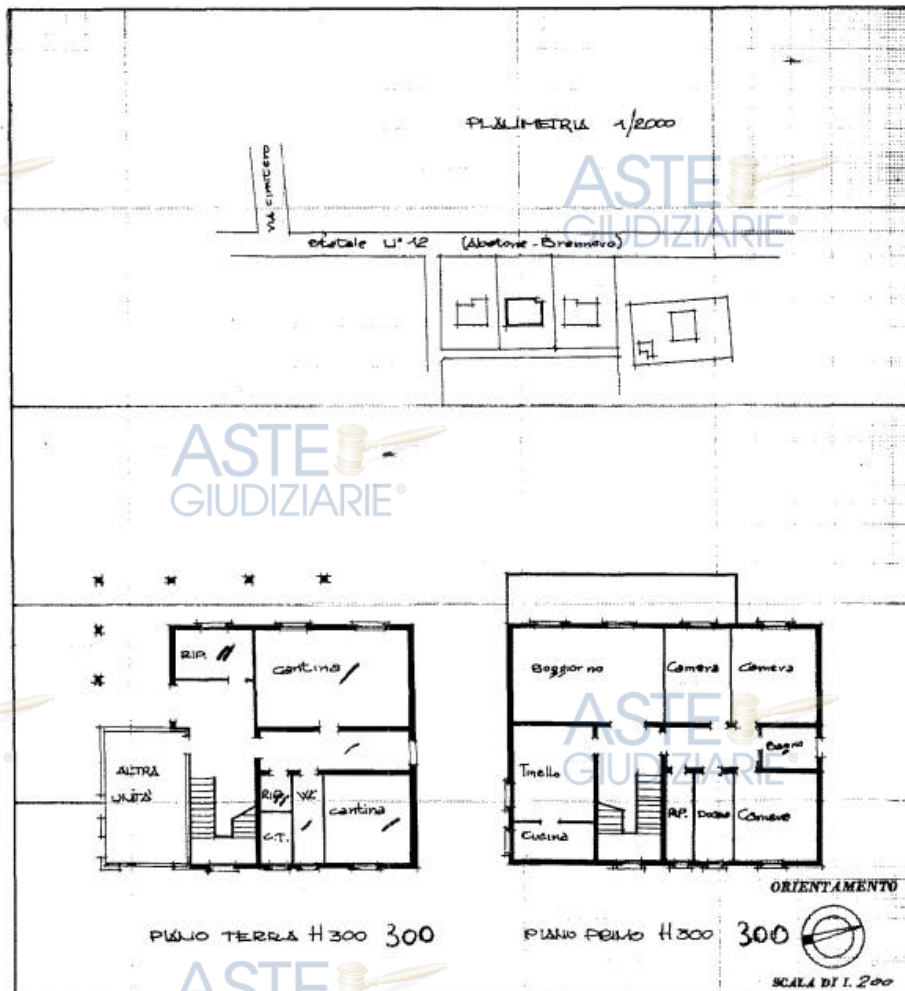
4962
MODULARIO
P. - C.M. S. P. - 804

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

145 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETO LEGGE 14 APRILE 1970, N. 60)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MODENA Via SS. 12
Disa nota a MIRANDOLA
Allegata alla dichiarazione presentata dal Tecnico Erariale di MODENA

Mod. 2 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)
Lire 15



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	15.12.1974 1749	DATA RICHIESTA IN DATA AL N°	15.12.1974 1749
------------------	--------------------	------------------------------------	--------------------

Compilata dal GEOMETRA
FELICE MODENA
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MODENA
DATA 3-9-1974
Firma: Felice Modena

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/12/1974 - Data: 24/07/2024 - n. T354342 - Richiedente: PLLRN189A44A944J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2024 - Comune di MIRANDOLA (F240) - < Foglio 91 - Particella 61 - Subalterno 2 >
VIA STATALE NORD n. 16 Piano T. - 1

Stato legittimo: Autorizzazione prot. n. 8162 del 26/11/1971 al progetto di variante presentato il 20/11/1971 n. 8162

COMUNE DI MIRANDOLA
PROV. DI MODENA

VARIANTE
AUTORIZZAZIONE PRECEDENTE
RILASCIATA C.N. P.G.T. N° 8162
IN DATA 15-5-71/28-5-71/26-11-71

PROGETTO

PER LA COSTRUZIONE DI UN
FABBRICATO USO ABITAZIONE CIVILE
DA ERIGERSI IN MIRANDOLA VIA
S.S. N° 12
PER CONTO DEL SIG.

10 GIU 1972
VISTO: si approva

PERIMETRIA 112000
DIREZIONE 111000
PREGIUDIZIO 89
VALORE 15185

S.S. N° 12 (Ametone - Brengero)

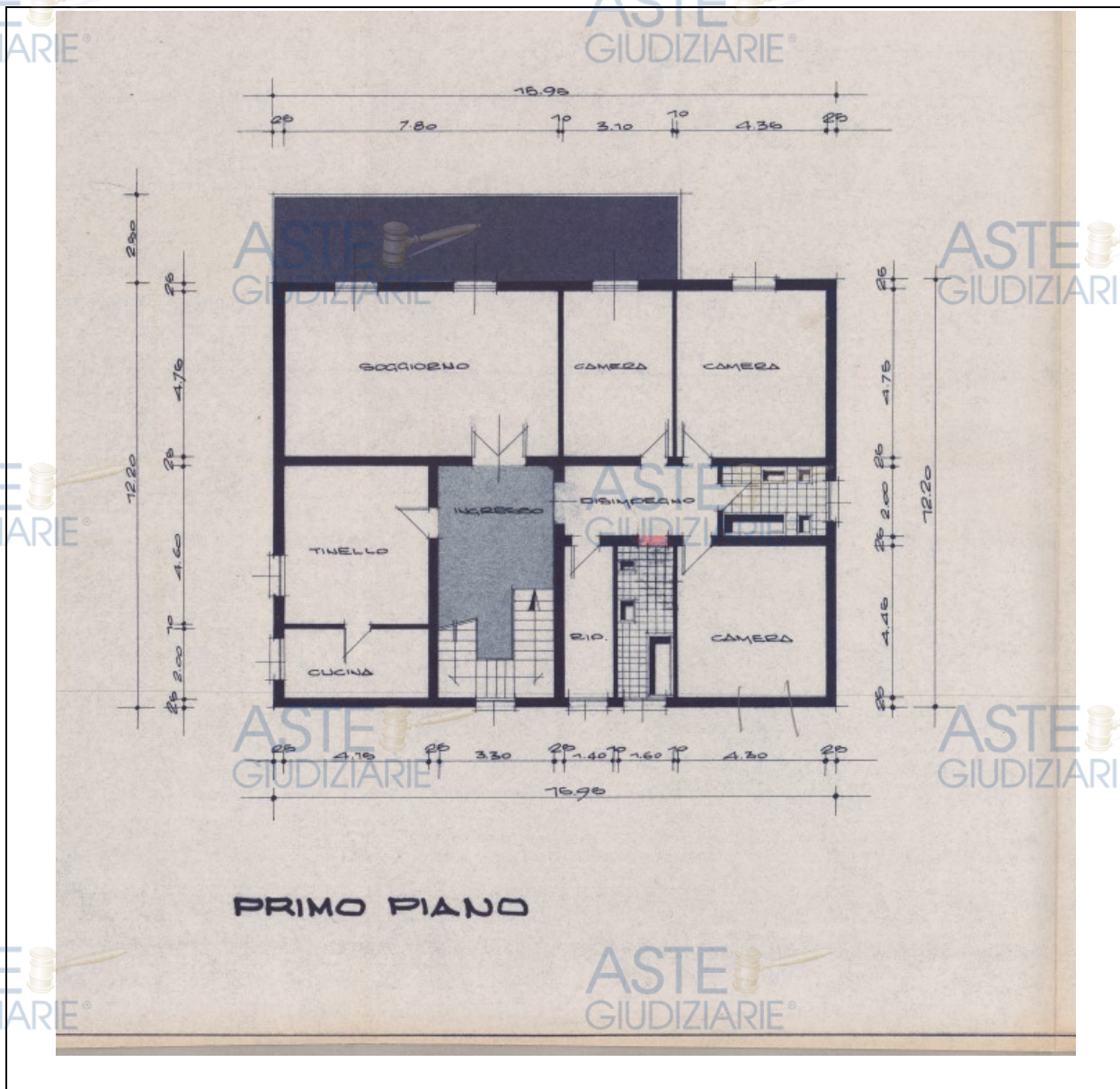
L. TECNICO

UBICAZIONE
S.S. 12

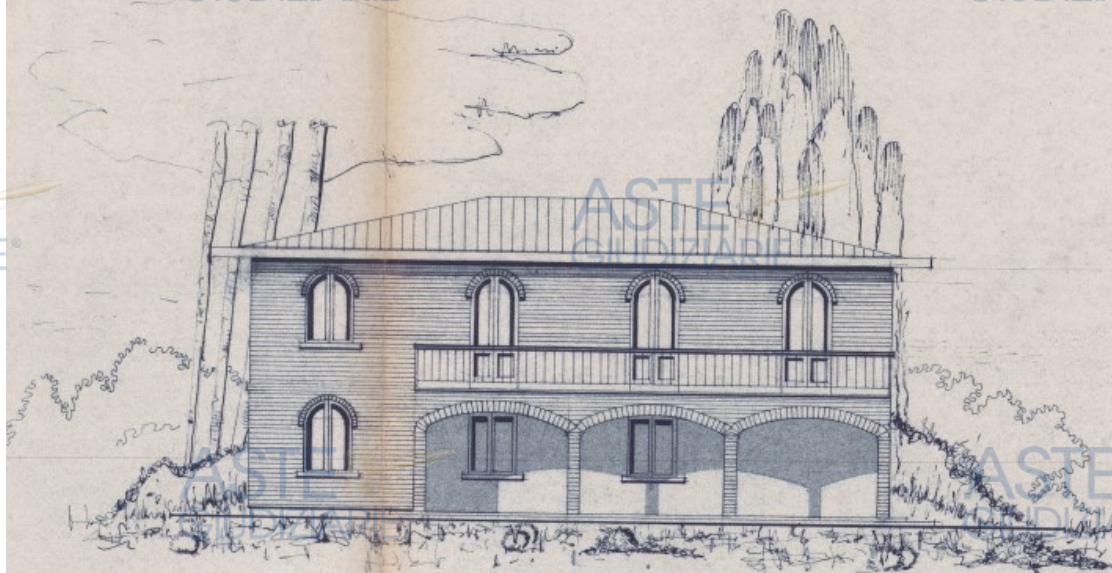
STRADA PRIVATA

ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

AREA UTILE mq. 1285,00
AREA COPERTA mq. 223,96
VOLUME COSTRUZIONE mq. 456,772
INDICE DI UTILIZZAZIONE FORDIARIA 0,17 < 0,48 mq/mq.







PROSPETTO





RETROPROSPETTO



Pratica N° 713

Marca
da bollo

Comune di MIRANDOLA

Provincia di MODENA

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

Visti i verbali d'ispezione in data 25/9/72 dell'Ufficiale Sanitario
Sig. Dott. Zanoni Rino e in data 27.9.72
dell'Ingegnere Sig. Geom. Ascari a ciò delegato dai quali risulta
che la (1) casa della casa (2) urbana di proprietà del
Sig. [redacted]
sita in Mirandola Via 85.12 N.
composta di N. vani utili e N. vani accessori confinante con (3)

è stata eseguita in conformità del progetto approvato in data 10.6.72 (variante)
ai sensi dell'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934, n. 1265, con l'osservanza delle norme
dettate dal Regolamento edilizio del Comune;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. delle Leggi Sanitarie sopracitato;

Visti gli art. -18- del locale Regolamento d'Igiene;

Vista la ricevuta N. 890 in data 21.5.72 di L. 9.000 rilasciata
dall'Ufficio del Registro di Mirandola comprovante l'avvenuto pagamento
della prescritta tassa di concessione governativa;

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta per tutti gli effetti di legge 25.9.1972

Dalla Residenza Municipale, li 26.9.1972 19



IL SINDACO

(1) Costruzione, ricostruzione, sopraelevazione o modificazione. — (2) Urbana o rurale. — (3) Indicare tre confini.

Tip. Toschi - Modena

COMUNE DI MIRANDOLA
UFFICIO TECNICO

Prot. N. 3530/71

IL SINDACO

visti gli atti depositati presso questo Municipio.

certifica

- che il Sig. [redacted] ha presentato in data 7/5/71 denuncia per costruzione fabbricato civile abitazione da eseguirsi nell'immobile sito in via SS.12 nord
- che con determinazione del Sindaco in data 15/5/71 N. 3530 è stato approvato il relativo progetto ed autorizzata l'esecuzione dei lavori: che sono iniziati in data 9/6/71, come da dichiaraz. agli atti
- che con le opere previste, la consistenza dell'immobile risulta come in appresso:

N. Piani			N. Vani				Numero apparta- menti	Area coperta mq.	Identificazione catastali		
abi- tabili	non abitabili	Totale	abitabili	non abitabili	Totale	vani accessori			Sezione	F.	N. Mappa Princip. sub.
1	1	2	6	4	10	7	1	223	unica	89	15185

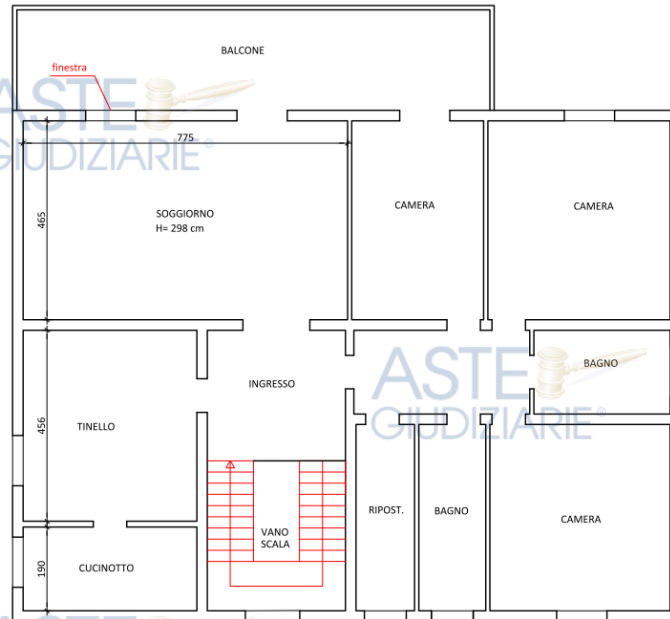
- che le opere progettate ed eseguite otterranno la abitabilità e servibilità, con decreto in data 26 settembre 1972 N. 4713

Si rilascia il presente certificato a richiesta dell'interessato per uso Uff. Registro
Mirandola, 5 marzo 1973

IL SINDACO

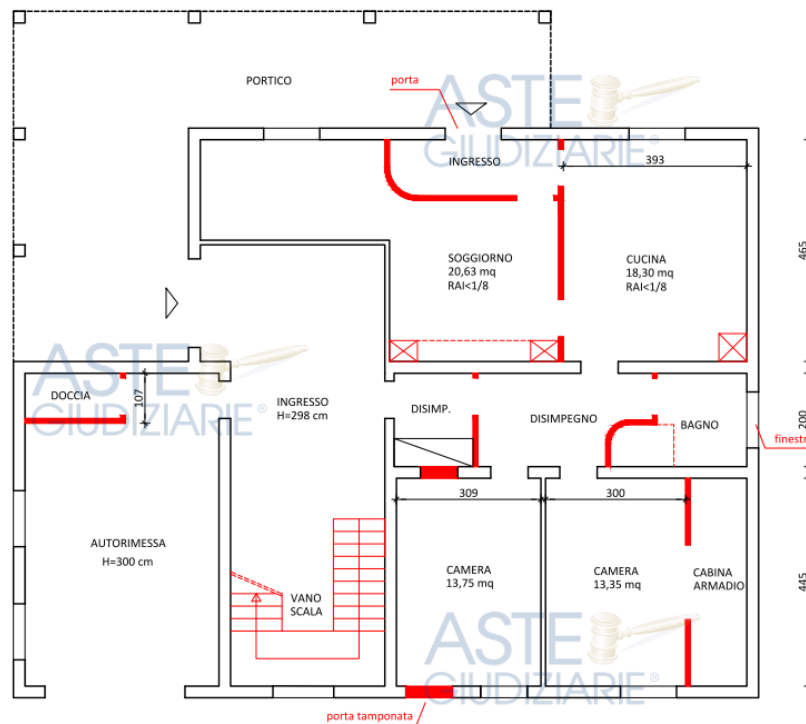
STATO DI FATTO RILEVATO: PIANO PRIMO

■ difformità riscontrate



STATO DI FATTO RILEVATO: PIANO TERRA

■ difformità riscontrate



Si evidenziano in giallo (demolizioni) e rosso (costruzioni) le difformità rilevate



COMUNE
DI
MIRANDOLA

Città dal 1597

SETTORE TERRITORIO AMBIENTE e LL.PP.
SERVIZIO URBANISTICA AMBIENTE SUE
Tel. +39 0535 29719 - 29722 - 29725

ambiente@comune.mirandola.mo.it
urbanistica@comune.mirandola.mo.it
comunemirandola@cert.comune.mirandola.mo.it

Prot. d'invio PEC/6.1 - Mirandola, li 16/10/2024

Marca da bollo identificativo N° 01220922902245 del 19/09/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - (Art. 12 comma 2° L.R. 21 ottobre 2004 n° 23)

IL RESPONSABILE SERVIZIO EDILIZIA URBANISTICA, AMBIENTE e SUE

- Vista la domanda pervenuta con PEC prot. n° 40240/6.1 del 02/10/2024 e visti gli atti d'ufficio
- Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 comma 2° L.R. 21 ottobre 2004 n° 23

CERTIFICA

che l'area, individuata catastalmente al **Foglio 91 mappale 61** ha le destinazioni urbanistiche e i vincoli di seguito riportati:

PSC

Ambiti urbani consolidati di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (art.4.2 PSC)
Confina con Viabilità storica (art.44PTCP) ed è in Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)

RUE

AUC_3 - Ambiti consolidati di impianto recente, di norma costituiti da tessuti omogenei di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (art.4.2.5 RUE)

Vincoli archeologici

Zona F: Area urbanizzata (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1)

Si precisa inoltre che: con atto di C.C. N° 92 del 26/09/2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale PUG di cui alla L.R. N° 24/2017. Con l'adozione del Piano Urbanistico Generale PUG entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della Legge Regionale 24 del 21/12/2017 e smi e dell'art. 1.1.7 delle norme tecniche del PUG "misure di salvaguardia e disposizioni transitorie".

Ai sensi del comma 3° dell'art. 12 della L.R. 21 ottobre 2004, N° 23, il certificato di destinazione urbanistica conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici dichiarate dall'alienante o da uno dei condividenti.

Tali aree non ricadono nei terreni vincolati ai sensi della L. 21/11/2000 n° 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi", non risultano inoltre oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D. Lgs 5/2/1997 n° 22 in materia di aree inquinate.

Ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. N° 445/2000 e s.m., il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si allega stralcio di mappa catastale.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, SUE e Ambiente
Arch. Carlo Caleffi

(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.lgs. 82/2005)

Via Giolitti 22 - 41037 Mirandola (MO) - tel. +39 0535 29 511 - www.comune.mirandola.mo.it

Certificato di destinazione urbanistica

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica.

Stima del bene

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Si riportano nel seguito i valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) riferiti al 1° semestre 2024:

Provincia:	Modena		
Comune:	Mirandola		
Fascia/zona:	Periferica		
Codice di zona:	D3		
Destinazione:	Residenziale		
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	850	1250

Si riportano nel seguito i valori estratti dalla Banca Dati del "Borsino Immobiliare":

Provincia:	Modena	
Comune:	Mirandola	
Indirizzo:	Strada Statale 12 Nord n. 16	
Zona:	Semiperiferia	
Quotazioni:	Abitazioni & ville	
	Valore di Mercato (€/mq)	
	Min	Max
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	689	1192
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	574	993
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	450	706
Ville e villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	520	893

Si riporta nel seguito in forma tabellare la stima del bene in oggetto, considerando un costo pari a 860 €/mq:

Descrizione	Superficie [mq]	Costo al mq [€/mq]		Costo totale [€]
Abitazione	293,73	860,00 €	=	252.613,30 €
Autorimessa	13,90	860,00 €	=	11.954,00 €
TOTALE				264.567,30 €

Sulla cifra di mercato si applicano adeguamenti e correzioni in base alla media dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento relativi:

• allo stato d'uso e manutenzione	0,80
• allo stato di possesso del bene	0,75
• ai vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	0,95
• all'abbattimento forfetario per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e assenza della garanzia per vizi del bene venduto	0,85
MEDIA	0,875

Pertanto, considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato come segue, tenendo conto anche dei costi di sanatoria già esposti in precedenza:

$\text{€ } 264.567,30 \times 0,8375 = \text{€ } 221.574,86 - \text{€ } 7500,00 = \text{€ } 214.074,86$

VALORE FINALE BASE D'ASTA = € 214.000,00 (duecentoquattordicimila /00)

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = € 214.000,00 - 25% = € 160.500,00 (centosessantamila/cinquecento/00)

2.2: Predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (All.A1)

- 4) Lotto unico: piena ed intera proprietà di un fabbricato ad uso residenziale con corte di pertinenza esclusiva ubicato nel Comune di Mirandola (MO), Strada Statale 12 Nord n. 16, composto da abitazione e autorimessa. L'abitazione è composta da ingresso al piano terra con vano scala che porta al piano primo dove sono presenti soggiorno con balcone, tinello con cucinotto, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno. Al piano terra completano l'abitazione locali adibiti a ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, due disimpegni, che però non soddisfano i requisiti abitativi. L'abitazione al piano primo è libera sui quattro lati, al piano terra confina a sud con l'autorimessa ed è libera sui restanti lati, che affacciano sull'area cortiliva esclusiva. L'autorimessa confina a nord e ovest con i locali dell'abitazione al piano terra ed è libera sugli altri lati, che affacciano sull'area cortiliva esclusiva. L'area cortiliva confina a nord con il mappale n. 60, a sud con il mappale n. 62, a est con i mappali n. 65 e 75, a ovest con Strada Statale 12 Nord. L'abitazione è riportata nel C.F. del Comune di Mirandola al foglio 91, particella 61, subalterno 2. L'autorimessa è riportata nel C.F. del Comune di Mirandola al foglio 91, particella 61, subalterno 1. Il terreno su cui il fabbricato è costruito è identificato al C.T. del Comune di Mirandola al foglio 91, particella 61, ente urbano. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in riferimento a difformità sostanziali riguardanti una diversa distribuzione degli spazi al piano terra; lo stato dei luoghi non è conforme allo stato legittimo pratica n. 8162 del 26/11/1971; il costo per sanare le difformità rilevate ammonta a circa € 7500,00. PREZZO BASE D'ASTA = € 160.500,00.

5) Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano locate e occupate dal Sig. XXXXXXXX e famiglia, in virtù del contratto di locazione n. 2504 Serie 3 registrato a Mirandola (MO) in data 11/09/2003, che risulta essere anteriore al pignoramento dell'immobile. Tale contratto, come risulta anche dalla relazione di Primo Accesso del 24/10/2024 dell'IVG, prevede la durata di anni 4 (+4) con decorrenza dall'1/9/2003 e scadenza (per effetto dei successivi rinnovi) al 31/8/2027 ed un canone di locazione annuo pari ad Euro 10.000,00 da corrispondere in n. 4 rate trimestrali anticipate di Euro 2.500,00 ciascuna.

Non risultano vincoli o oneri; l'immobile presenta le seguenti formalità, come riportato nella certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. a firma del notaio Dott. Niccolò Tiecco:

- ipoteca giudiziale n. 6430 del 06/10/2003 a favore CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per Euro 260.000,00 di cui Euro 260.000,00 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Parma in data 02/10/2003 rep. 2990;
- domanda giudiziale n. 3725 del 24/02/2004 a favore BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SCARL con sede in Modena e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 18/02/2004 rep. 1594/2004;
- domanda giudiziale n. 4661 del 08/03/2004 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A. con sede in Parma e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] derivante da revoca atti soggetti a trascrizione, Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 27/02/2004 rep. 1894/2004
- domanda giudiziale n. 14026 del 22/07/2004 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. con sede in Verona e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED], Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 14/07/2004 rep. 1234/2004
- domanda giudiziale n. 22379 del 28/10/2004 a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. con sede in Verona e contro XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] Pubblico Ufficiale Tribunale di Modena, in data 15/10/2004 rep. 992/2004
- pignoramento immobiliare n. 8494 del 24/04/2023 a favore di XXXXXXXX [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ufficiale Unep c/o Tribunale di Modena, in data 28/03/2023 rep. 1274

Non risultano spese condominiali in quanto il fabbricato è un'abitazione indipendente.

Modena, 17 Febbraio 2025

Il Tecnico

Ing. Irene Pellitteri

