

Esecuzione immobiliare n. 23/2017

Esecutato: \_\_\_\_\_



**TRIBUNALE DI MODENA**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA**

-  
-  
-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

-



**Tribunale di Modena**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione immobiliare n. 23/2017

Esecutato: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

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 catastali, le planimetrie e gli allegati.

\*\*\*\*\*

**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, sono stati eseguiti diversi sopralluoghi in diversi anni alla presenza dell'IVG. 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.**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono:

Porzione di fabbricato sito in comune di Novi di Modena via Achille Grandi 9 costituito da:

-appartamento a piano terra con annessa cantina censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 13 categoria A/3 classe 2 consistenza 3,5 vani rendita euro 162,68,

-appartamento a piano primo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 10 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani rendita euro 139,44,

-appartamento a piano primo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 11 categoria A/3 classe 2 consistenza 3 vani rendita euro 139,44,

-locale ad uso garage a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 12 categoria C/6 classe 4 mq 31 rendita euro 73,65.

A seguito di variazione catastale del 2008 pratica MO0118728 i subalterni suindicati vengono soppressi e ricostituiti con i nuovi sub sottoindicati, si precisa che l'immobile è stato acquisito il 12/01/2007 con atto notarile Dr. \_\_\_\_\_ rep. 32201. Nel pignoramento originario non veniva specificato il subalterno 14 atrio e vano scala comune ai subalterni 9-10-11. Pertanto per capire la consistenza immobiliare pignorata si allegano le nuove schede catastali, censite nel 2008, con nuovo elaborato planimetrico.

Il subalterno 10 abitazione a piano primo corrisponde al subalterno 19 (nel quale è stata riportata anche la soffitta del piano secondo originariamente presente ed accessibile dal vano scala ex subalterno 14).



Il subalterno 11 abitazione a piano primo corrisponde al subalterno 20 (nel quale è stata riportata anche la soffitta del piano secondo originariamente presente ed accessibile dal vano scala ex subalterno 14).

Il subalterno 12 autorimessa a piano terra corrisponde al subalterno 17 laboratorio.

Il subalterno 13 abitazione e cantina a piano terra corrisponde al subalterno 18 abitazione.

Dal rilievo eseguito negli ultimi sopralluoghi si dichiara che sarà necessario eseguire un'ulteriore variazione catastale per diversa distribuzione interna in quanto l'immobile è oggetto di pratica di ricostruzione n. 121628 del 2018 terza integrazione. La distribuzione interna rimane sostanzialmente invariata, presenta soltanto alcune porte spostate ed alcune tramezze diversamente posizionate. Si allega planimetria estratta dalla pratica di ricostruzione.

Nella certificazione notarile art. 567, il notaio Enrico Siracusano, poneva in evidenza la variazione catastale del 2008 specificando che gli attuali subalterni derivavano dai subalterni oggetto di pignoramento come sotto indicati:

-appartamento a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 18 categoria A/2 classe 1 consistenza 6,5 vani rendita euro 436,41,

-appartamento a piano primo con soffitta a piano secondo censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 19 categoria A/2 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita euro 302,13,

-appartamento a piano primo con soffitta a piano secondo censito al catasto



urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 20 categoria A/2 classe 1

consistenza 4,5 vani rendita euro 302,13,

-laboratorio a piano terra censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 17 categoria C/3 classe 3 mq 32 rendita euro 66,11,

-atrio-vano scala comune censito al catasto urbano con il foglio 27 mappale 462 subalterno 16 B.C.N.C.

\*\*\*\*\*

**CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.**

Dal 12/01/2007 l'immobile è di \_\_\_\_\_ proprietario per 1/1 derivante da atto di compravendita rep. 32201 del 12/01/2007 Dott.

\_\_\_\_\_. Nell'atto l'esecutato dichiara di essere coniugato in forza di matrimonio contratto in \_\_\_\_\_ e che il relativo ordinamento giuridico

non contempla un regime patrimoniale fra il coniuge assimilabile alla comunione legale prevista dall'ordinamento giuridico italiano. Valore di

acquisto dichiarato 116.786 euro. Epoca presunta dell'edificio anteriore al 1 settembre 1967. Si precisa infine che gli accessi al fabbricato avvengono dal

mappale 518 e 521 che rispettivamente sono parte della strada via Antonio Gramsci e via Achille Grandi e che catastalmente tali particelle risultano

intestate "\_\_\_\_\_".

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Novi di Modena con accesso da via Antonio Gramsci e via Achille Grandi, in posizione sud rispetto al centro storico, circa 600 metri.

Dista circa 5 km da Rolo e da Moglia, 8 km dal casello autostradale di



Reggiolo Rolo A22. Le attività commerciali più importanti/rilevanti sono entro 500 metri facilmente raggiungibili; i mezzi pubblici extraurbani (linea 43 e 510 seta Modena e Reggio Emilia) con collegamenti verso Carpi, Correggio, Reggio Emilia, Rolo e Moglia (MN) sono a circa 600 metri.

L'accesso al fabbricato risulta discreto dalla strada principale, con parcheggio a libero accesso nelle vicinanze. Le unità immobiliari costituiscono una porzione di fabbricato da cielo a terra condominiale.

Nel complesso è in buone condizioni di manutenzione essendo stato oggetto di ricostruzione però allo stato attuale risulta non ancora ultimato ovvero sono presenti finestre ed infissi esterni scuri, pavimenti, predisposizione degli impianti mancano però le macchine, intonaci interni parzialmente tinteggiati, posa parziale del sistema di illuminazione, tutto ciò come da ultimo sopralluogo eseguito il 12/06/2024.

I subalterni non dispongono del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia Romagna n. 156/2008 e successive modifiche ma è presente per altri subalterni del restante fabbricato in categoria G ed F.

Attualmente l'immobile risulta vuoto, non abitabile, in quanto non ha ancora ottenuto idonea certificazione perché non completato.

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.

\*\*\*\*\*

#### CONFORMITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le pratiche edilizie ricercate presso il comune di Novi di Modena sono le



seguenti:

prot. 468/1987, prot. 6050/1987, condono 1362/1987, DIA 149/2007 variante del PDC 15/2007, prot. 157/1985, prot. 724/1986, pratica di ricostruzione RCR 36028/2015 con integrazioni 2016, 2017, 2018. In base al sopralluogo eseguito il tecnico dichiara che non è possibile rilasciare la conformità rispetto alla concessione edilizia ed al catasto in quanto i lavori risultano non ancora completamente terminati. Altresì però si riscontra una sostanziale corrispondenza tra stato concessionato e stato reale, mentre occorrerà presentare una variazione per allineare lo stato attuale con quello catastale. Ai fini valutativi si calcolano le superfici calpestabili più muri desumibili dai progetti comunali.

\*\*\*\*\*

**SITUAZIONE URBANISTICA.**

Il fabbricato è censito nel territorio urbano nel vigente P.U.G. tavola TR1\_2 fabbricato storico culturale testimoniale n. 120. Denominazione e riferimento cartografico: Villa Delle Rose.

\*\*\*\*\*

**CONFINI.**

Le unità immobiliari subalterni 17-18-19-20 complessivamente confinano:

a nord con il mappale 521 di proprietà catastale \_\_\_\_\_,

ad est con il mappale 518 di proprietà catastale \_\_\_\_\_,

a sud con il mappale 520 di proprietà catastale \_\_\_\_\_,

ad ovest con il subalterno 3 del mappale 462 di proprietà catastale \_\_\_\_\_.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



**ISCRIZIONI.**

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 2529 del 2007 compravendita (acquisto unità immobiliari subalterni 10-11-12-13 mappale 462 foglio 27),
- Iscrizione contro n. particolare 1046 del 2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
- Trascrizione contro n. particolare 1345 del 2017 verbale di pignoramento immobili (subalterni 10-11-12-13 mappale 462 foglio 27).

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

\*\*\*\*\*

**CRITERI DI VALUTAZIONE.**

Ai fini valutativi, trattandosi di fabbricato non ancora ultimato e non avendo ancora ottenuto idonea abitabilità, preso atto dei valori dell'OMI e del FIAIP, si determina in euro 700 al mq il valore medio di calcolo della superficie commerciale.

Si riepilogano le superfici lorde dall'ultimo progetto comunale non ancora ultimato:

Abitazione piano terra superficie lorda mq 168 circa

Abitazione piano primo superficie lorda mq 168 circa

Sottotetto piano secondo superficie lorda mq 168 circa, ridotta a mq 84 essendo stato applicato il coefficiente riduttivo.



*Il valore complessivo è dato dalla superficie moltiplicato per prezzo di mercato medio=294.000 euro*

Al totale non si detrae nulla in quanto il valore sopraindicato (800 euro/mq) tiene conto già dello stato attuale dell'immobile, ovvero non ultimato.

Presumibilmente il valore di ricostruzione con i coefficienti e costi al mq determinati dal computo metrico estimativo è maggiore dell'incidenza di quanto stimato.

**Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi il fabbricato, dell'asta giudiziaria, si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura e, arrotondato in euro 265.000.**

\*\*\*\*\*

**RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.**

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

\_\_\_\_\_ divenne proprietario per 1/1 con atto Dott. \_\_\_\_\_ rep. 32201 del 12/01/2007.

\_\_\_\_\_ risulta emigrato in \_\_\_\_\_ dal 27/03/2023, all'acquisto del 2007 risulta coniugato in forza di matrimonio contratto in \_\_\_\_\_ con la precisazione che il relativo ordinamento giuridico non contempla un regime patrimoniale fra coniugi assimilabile alla comunione legale prevista dall'ordinamento giuridico italiano.

I subalterni attuali pur derivando dai subalterni 10-11-12-13 non sono quelli indicati nel pignoramento (trascrizione n. particolare 1345 del 2017). Nel certificato ventennale prodotto dal notaio delegato gli attuali subalterni catastali risultano descritti e contestualmente viene spiegato che la loro



provenienza è quella indicata nel pignoramento.

Sono presenti difformità.

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 sull'immobile, anche perché sono allo stato grezzo ed attualmente non abitabili.

QUESITO N. 2.1: regime urbanistico edilizio

Il fabbricato è stato edificato prima del 1967, ha subito delle lesioni importanti nel maggio 2012 ed è stato oggetto di pratica di ricostruzione finanziata dalla regione Emilia Romagna con pratica del 2015 e successive integrazioni. Alla data del sopralluogo la pratica di ricostruzione non risulta ancora terminata. Sono presenti difformità mentre la distribuzione ed i vani corrispondono.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non sono utilizzate dall'esecutato, sono allo stato grezzo come dalla documentazione fotografica prodotta agli atti e non hanno ottenuto l'abitabilità.





Non ci sono spese condominiali.

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



Savignano sul Panaro, 25 luglio 2024



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

