

Esecuzione immobiliare n. 214/2022

Esecutati: _____

e _____



TRIBUNALE DI MODENA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

-

-

-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

-



Tribunale di Modena

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 214/2022

Esecutati: _____

e _____

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, è stato effettuato il sopralluogo in data 11/12/2023 alla presenza dell'IVG e dell'esecutato. 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:

Villetta a schiera sita in comune di Mirandola via Borghetto 12 censito al catasto urbano con il foglio 115 mappale 266 subalterno 9 categoria A/7 classe 2 consistenza 7,5 vani, rendita euro 813,42, intestato catastalmente a

_____ Diritto di: Proprieta' per 1/2 e _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2,

autorimessa censita al catasto urbano con il foglio 115 mappale 266 subalterno 5 categoria C/6 classe 5 consistenza 25 mq, rendita euro 96,84,

intestato catastalmente a _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2 e _____ Diritto di: Proprieta' per 1/2,

area cortiliva bene comune non censibile foglio 115 mappale 266 subalterno 1.

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Il 02/06/1994 l'immobile divenne di _____ per 1/2 e _____ per 1/2 derivante da atto di compravendita Avv _____, rep. 70435/3331 nel quale dichiarano di essere coniugati in regime di separazione dei beni. Dall'estratto di matrimonio risulta essere stata effettuata la scelta della separazione dei beni in data 23/06/1994. Ad oggi l'immobile è di _____ per 1/2 e _____ per 1/2 a seguito di certificato di denunciata successione.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Mirandola in via Borghetto con accesso dal civico 12.

Ubicato in zona est rispetto al centro di Mirandola, circa 4 km, dista dalle principali attività commerciali circa 2-3 km. I mezzi pubblici urbani ed extraurbani (linea 401-491 seta Modena) con collegamenti verso Mirandola centro, San Martino Spino, Quarantoli sono a circa 500 m, mentre la stazione ferroviaria linea Bologna-Mirandola dista circa 1 km.

L'accesso al fabbricato risulta buono dalla strada principale con possibilità di parcheggiare lateralmente all'ingresso. La villetta a schiera fa parte di un complesso composto da quattro unità abitative, comunque tutte con accesso indipendente, senza necessità di costituire l'amministratore condominiale.

A piano terra è presente l'autorimessa con area cortiliva esterna con accesso fronte strada indipendente, abitazione zona giorno, a piano primo abitazione zona notte, e piano secondo sottotetto una soffitta pertinenziale il tutto in adiacenza a due altre unità abitative del medesimo mappale. Si allegano le schede planimetriche catastali in quanto ben rappresentano la distribuzione interna reale.

Il fabbricato in base al rogito di provenienza risulta essere stato costruito con concessione 8353/1991, successiva variante 8746/1993 ed è stato dichiarato abitabile nel 1994.

Nel complesso il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca e l'unità immobiliare non dispone del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia Romagna n. 156/2008 e successive modifiche.



Gli infissi interni ed esterni quali porte e finestre sono in legno e doppio vetro con scuri in discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono in marmo, ceramica e legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Attualmente l'immobile risulta utilizzato da _____, completamente arredato e la proprietà mi dichiara che l'immobile è allacciato alle utenze gas, elettricità, acquedotto in modo autonomo.

Il fabbricato non presenta fessurazioni e/o lacerazioni dovute al sisma 2012, si segnala però la necessità di eseguire una manutenzione straordinaria alla copertura. L'area esterna cortiliva, per la maggior parte verde, è ben tenuta.

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

Per controllare la conformità è stata richiesta copia delle concessioni edilizie presso l'Ufficio tecnico. Dopo solleciti telefonici al comune, il tecnico comunale mi riferiva che non è possibile accedere e visionare le pratiche in quanto gli archivi sono stati trasferiti momentaneamente ad una ditta specializzata per scansioni. Pertanto, non è possibile esprimersi sulla conformità delle concessioni edilizie, premesso che risulta presente un'abitabilità del 1994. Rispetto al catasto, la distribuzione interna ed esterna corrispondono, sono presenti alcune lievi differenze che riguardano sostanzialmente il posizionamento di alcune finestre e porte (dal confronto



grafico della scheda catastale alcune spalline sono di dimensioni diverse),
un lucernaio nel sottotetto, una diversa sagomatura della camera a confine
con il vano scala.

Al fine di aggiornare le schede planimetriche catastali si prevede un costo di
regolarizzazione di circa 3.000 euro.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è censito nel vigente P.S.C. in ambiti urbani consolidati di
buona qualità insediativa ed adeguatamente dotati di spazi pubblici art. 4.2,
censito in RUE 1.12 variante 01/2018 zona AUC_3 ambito urbano.

CONFINI.

I subalterni 5 e 9 a piano terra confinano:

a nord con il subalterno 10 ed il subalterno 6 di proprietà catastale _____,

ad ovest con il subalterno 12 ed il subalterno 8 di proprietà catastale _____,

a sud ed est con il subalterno 1 area cortiliva di pertinenza.

Il subalterno 9 a piano primo confina:

a sud ed est si affaccia sul subalterno 1 area cortiliva di pertinenza,

a nord con il subalterno 10 di proprietà catastale _____,

ad ovest con il subalterno 12 di proprietà catastale _____.

Il subalterno 9 a piano secondo confina:

con il subalterno 10 di proprietà catastale _____.

Il subalterno 1 area cortiliva confina:

a sud con il mappale 558 subalterno 5 bene comune non censibile corte

comune ai subalterni 1-2-3 del mappale 558,



ad est con strada via Borghetto,

a nord con il subalterno 2 del mappale 266 bene comune non censibile corte
comune ai subalterni 6 e 10,

ad ovest con le unità immobiliari dell'esecutato.

ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 6842 del 1994 compravendita,
- Iscrizione contro n. particolare 1930 del 1994 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,
- Iscrizione contro n. particolare 1934 del 2002 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo collegata all'iscrizione n. 11100 del 23/11/2006 nota annotata, ed annotazione n. 5974 del 2009 cancellazione totale,
- Iscrizione contro n. particolare 5444 del 2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,
- Iscrizione contro n. particolare 11097 del 2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo,
- Iscrizione contro n. particolare 11100 del 2006 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, collegata all'iscrizione n. 1934 del 2002 con annotazione n. 5975 del 2009 cancellazione totale,
- Iscrizione contro n. particolare 7440 del 2008 ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 del DPR 602/73 con annotazione n. 4257 del 28/12/2012 cancellazione totale,



• Iscrizione contro n. particolare 4061 del 2011 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,

• Trascrizione contro n. particolare 11197 del 2021 atto per causa di morte certificato di denunciata successione,

• Trascrizione contro n. particolare 21851 del 2022 verbale di pignoramento immobili, nella nota di trascrizione sono stati indicati i soggetti _____ anche se nella precedente trascrizione (riferimento 11197/2021) era stato eliminato il nome di _____ ponendo gli immobili a favore di _____ a seguito del decesso di _____ del 25/11/2012. Nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato _____.

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 simili 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 1.000 euro al mq, la valutazione media della F.I.A.I.P. è di circa 1.000 euro al mq e la valutazione del sito internet immobiliare.it e Borsino immobiliare è di euro 1.000 al mq; il valore che si assume idoneo considerato lo stato dei luoghi è di euro 1.000 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 riepilogano le superfici commerciali desunte dalla scheda catastale:

Piano terra

Autorimessa superficie commerciale mq 27 circa



Abitazione superficie commerciale mq 81 circa

Portico superficie commerciale mq 8 circa

Area esterna superficie commerciale mq 230 circa

Piano primo

Abitazione superficie commerciale mq 73 circa

Locale soffitta superficie commerciale mq 37 circa

Balcone superficie commerciale mq 11 circa

Piano secondo

Sottotetto superficie commerciale mq 80 circa

Il valore complessivo è dato dalla superficie moltiplicato per prezzo di mercato medio=228.000 euro considerato il coefficiente riduttivo dell'area esterna (2%) sottotetto (25%) balcone (40%) portico (33%) autorimessa (50%)

Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi il fabbricato, si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura, arrotondato in euro 220.000.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

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

Attualmente l'immobile è di _____. Sugli immobili non sono presenti servitù di passaggio ed obblighi e diritti.

L'immobile è sostanzialmente conforme dal punto di vista catastale.



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'esecutato ed arredato.

QUESITO N. 2.1: regime urbanistico edilizio

Il fabbricato è stato edificato negli anni 1991 come indicato nell'atto notarile. Non è possibile riferire sulla conformità comunale in quanto il consulente non ha potuto accedere alle pratiche comunali.

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

Non ci sono spese condominiali come mi dichiara il proprietario.

Si invia copia della perizia all'esecutato.

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

Savignano sul Panaro, 3 gennaio 2024

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

