

Esecuzione immobiliare n. 223/2022

Esecutato: _____



TRIBUNALE DI MODENA
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

-

-

-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

-



Tribunale di Modena

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 223/2022

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, è stato effettuato il sopralluogo in data 13/02/2024 alla presenza dell'IVG, e della moglie dell'esecutato. I dati catastali, ipocatastali 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 così individuata in catasto:

Porzione di fabbricato condominiale con utilità comuni sito in comune di

Carpi via Alessandro Manzoni 49 costituito da:

-appartamento a piano secondo, soffitta a piano terzo, cantina e lavanderia a

piano terra censito al catasto urbano con il foglio 119 mappale 2 subalterno

17 categoria A/3 classe 2 consistenza 6 vani rendita euro 418,33 oltre a

diritti di comproprietà su area cortiliva bene comune non censibile foglio

119 mappale 2 subalterno 5 e vano scala bene comune non censibile

subalterno 6.

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Dal 07/03/2014 l'immobile è di _____ proprietario per 1/1

derivante da atto notarile del Dott. Fiocchi Flavia rep. N. 41834 del

07/03/2014 e diritti di comproprietà sulle parti comuni. _____

all'epoca dell'acquisto risultava celibe, ha contratto matrimonio in data

23/02/2016 scegliendo il regime di separazione dei beni.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Carpi in via

Alessandro Manzoni con accesso dal civico 49.

E' situato nelle vicinanze del centro storico di Carpi, collegato con linee

urbane ed extra urbane Seta con destinazioni verso Modena, Campogalliano,



Mirandola. A 900 metri è presente la stazione ferroviaria di Carpi che collega Modena, Bologna e Mantova. A circa 5 km è presente il casello autostradale di Carpi. Le attività commerciali più importanti/rilevanti sono entro 500 m facilmente raggiungibili.

L'accesso al fabbricato risulta discreto dalla strada principale, con qualche parcheggio a libero accesso nelle vicinanze. L'unità immobiliare è composta da:

cantina e lavanderia al piano terra, appartamento al piano secondo dotato di ingresso, soggiorno, cucina con balcone, ripostiglio, due camere da letto, e bagno, soffitta al piano terzo. Non è presente l'ascensore di collegamento tra i vari piani.

Nel complesso il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca (necessitano di verifica/ammodernamento). Il fabbricato non dispone del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia Romagna n. 156/2008 e successive modifiche. Si specifica ulteriormente che il precedente subalterno 15 da cui deriva l'attuale subalterno 17 aveva un certificato energetico n. 03088-049907-2013 con scadenza il 10/07/2023 classificato in classe G. L'impianto di riscaldamento è collegato alla caldaia presente modello Immergas Zeus 21 vip obsoleta, con radiatori in alluminio.

Gli infissi interni ed esterni quali porte e finestre sono in legno e doppio vetro con tapparelle in pvc in mediocre stato di manutenzione. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate in mediocre stato di manutenzione. Attualmente l'immobile risulta utilizzato dall'esecutato.

L'immobile è allacciato alle utenze gas, elettricità, acquedotto. La soffitta al



piano terzo è allo stato grezzo, senza pavimenti ed il tetto di copertura è in legno con alcune parti ammalorate. La cantina e la lavanderia sono in mediocri condizioni. Non è stato nominato amministratore condominiale in quanto non richiesto dalla vigente normativa. 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 Carpi edilizia privata tramite accesso agli atti del 25/01/2024 sono:

pratica di costruzione originaria del 1954 n. 6814 con abitabilità n. 9772 del 06/08/1955

pratica 909/1989 tinteggiatura esterna

pratica 280/2001 modifica al prospetto est

pratica 1604/2007 manutenzione straordinaria del locale accessorio al piano terra

pratica 1900/2007 variante alla precedente

pratica 1907/2013 sanatoria per opere realizzate senza titolo abilitativo

pratica 1908/2013 stralcio di cantina al piano terra.

Dal rilievo da me eseguito, si evince che le unità immobiliari sono conformi al comune ed al catasto. Risultano delle lievissime differenze di pochi centimetri in alcune spalline interne e porte, senz'altro trascurabili.

Ai fini valutativi si ipotizza un costo di piccole riparazioni alle pareti interne deteriorate di euro 5.000, trattasi comunque di opere di manutenzione



ordinaria.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è censito nel piano regolatore in ambito di rigenerazione urbana art. 51, si allega estratto.

CONFINI.

L'unità immobiliare a piano terra confina:

a sud con il mappale 3 subalterno 6 di proprietà catastale _____,

ad est con il mappale 6 di proprietà catastale _____

ad ovest e nord con il subalterno 5 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 1-10-16-17,

tra l'autorimessa e la cantina c'è il subalterno 10 di proprietà catastale _____.

L'unità immobiliare a piano secondo confina:

ad ovest con il subalterno 6 B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB 1-10-16-17,

e con il mappale 1 subalterno 14 di proprietà catastale _____

e con il mappale 1 subalterno 15 BENE COMUNE NON CENSIBILE

INGRESSO PT, VANO SCALA COMUNI AI SUB 13e 14

ad est e sud si affaccia sul subalterno 5 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI SUB 1-10-16-17,

a nord si affaccia sul subalterno 12 BCNC CORTE ESCLUSIVA AL SUB 1 e sul subalterno 11 BCNC CORTE ESCLUSIVA AL SUB 9.

L'unità immobiliare a piano terzo confina:

a nord con il subalterno 10 di proprietà catastale _____,



ad ovest con il subalterno 6 B.C.N.C. VANO SCALA COMUNE AI SUB

1-10-16-17,

ad est e sud si affaccia sul subalterno 5 B.C.N.C. CORTE COMUNE AI

SUB 1-10-16-17.

ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 4976 del 2014 acquisto immobile da parte dell'esecutato,
- Iscrizione contro n. particolare 764 del 2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
- Trascrizione contro n. particolare 21093 del 2022 verbale di pignoramento immobili,
- Trascrizione a favore n. particolare 19816 del 2023 accettazione tacita di eredità del venditore _____.

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.I.P.) saranno tenute in considerazione.

Valore medio F.I.A.I.P. euro 1.000/1.200 buono stato

Valore medio F.I.A.I.P. euro 500/600 da ristrutturare

OMI euro 850/1250 tipologia civile economica normale

OMI euro 850/1200 tipologia civile economica normale zona adiacente

Borsino immobiliare euro 773/1177 abitazioni di seconda fascia

Immobiliare.it euro 1.650 abitazioni in buono stato (valore ridotto euro 1.155 fabbricato comparabile)

Il valore che si assume idoneo considerato lo stato dei luoghi, considerata la media dei predetti valori è di euro 970 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 lorde:

Abitazione piano secondo con balcone superficie lorda mq 82 circa

Sottotetto piano terzo superficie lorda mq 40 circa

cantina e lavanderia a piano terra superficie lorda mq 18 circa

Totale superficie=107 mq circa considerato i seguenti coefficienti di riduzione: balcone al 35%, sottotetto grezzo al 40%, cantina e lavanderia al 50%.

Il valore complessivo è dato dalla superficie moltiplicato per prezzo di mercato medio=103.790 euro

al quale si detraggono 5.000 euro per ripristini e 5% per la vendita tramite asta giudiziaria.

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 in euro 93.850 arrotondato 93.500 euro.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

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



_____ divenne proprietario per 1000/1000 con atto Dott. _____ rep.

41834 del 07/03/2014. L'acquisto fu fatto da _____ all'epoca celibe.

_____ risulta residente in via Alessandro Manzoni n. 49 comune

di Carpi, ha contratto matrimonio il 23/02/2016 con _____ scegliendo

il regime di separazione dei beni.

Non 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.

QUESITO N. 2.1: regime urbanistico edilizio

Il fabbricato è stato edificato nel 1954 con abitabilità del 1955 con modifiche nel 2007 e nel 2013. L'unità immobiliare è conforme al catasto ed al comune.

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'unità immobiliare oggetto di pignoramento è utilizzata dall'esecutato.

Non ci sono spese condominiali in quanto non è stato nominato l'amministratore essendo non richiesto dalla normativa.

Si invia copia della perizia alla residenza dell'esecutato.



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

Savignano sul Panaro, 09 aprile 2024

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

