

Esecuzione immobiliare n. 268/2020

Esecutato: _____



TRIBUNALE DI MODENA
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

-

-

-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

-



Tribunale di Modena

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 268/2020

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 un sopralluogo, in data 09/06/2022 alla presenza dell'affittuario e 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.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è così individuata in catasto:

Locale commerciale ad uso ristorante sita in comune di Carpi via dei

Trasporti n. 4/A costituita da:

ristorante a piano terra e primo censito al catasto urbano con il foglio 62

mappale 20 subalterno 6 categoria C/1 classe 11 consistenza 350 mq rendita

euro 5.802,39 e diritti di comproprietà sulle parti comuni così come meglio

identificato nell'atto di compravendita che si allega in copia.

Si precisa che assieme all'unità iscritta nel pignoramento dovrà essere

incluso anche il subalterno 5 ovvero area cortiliva esclusiva. (BENE

COMUNE NON CENSIBILE CORTE ESCLUSIVA DEL MAPPALE 20

SUBALTERNO 6). Infine nella scheda catastale subalterno 6 non è

rappresentata la centrale termica a servizio del ristorante.

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Dal 29/06/2010 l'immobile è di _____ derivante da atto Dott.

_____ rep. 259922 del 29/06/2010 che si allega in copia.

Successivamente in data 27/04/2021 (pignoramento eseguito il 28/09/2020

presso agenzia delle entrate di Modena registro particolare 20541 del

26/11/2020) l'immobile entra nella disponibilità della società denominata

_____ •derivante da atto Dr. _____ rep. 79614 del

27/04/2021 che si allega in copia. Si segnala che esistono delle servitù come

indicato nell'atto notarile di provenienza.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Carpi in via dei Trasporti con accesso dal civico 4/A in zona nord rispetto al centro di Carpi (circa 3 km). Dista 10 km circa dal centro di Correggio, 20 km dal centro di Modena e 19 km da Concordia sulla Secchia. I mezzi pubblici extraurbani, con collegamenti verso Carpi e Concordia sulla Secchia, sono nelle immediate vicinanze, a 700 m è presente una fermata mezzi pubblici per l'area urbana di Carpi. L'accesso al fabbricato risulta buono dalla strada principale, con parcheggio antistante al fabbricato. L'unità immobiliare in oggetto fa parte di una palazzina composta da quattro piani, con circostante area cortiliva parte comune e parte esclusiva. La copertura è in cemento a più falde, esternamente è faccia a vista, i pluviali in preverniciato in buone condizioni di manutenzione. Il fabbricato è stato oggetto di modifica nel 1992 per ampliamento e ristrutturazione. Nel complesso il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca, comunque sarà cura dell'acquirente farli verificare. Il fabbricato non dispone del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia Romagna n. 156/2008 e successive modifiche. (L'APE dell'immobile è scaduto in data 2019, pertanto non è presente in banca del portale regionale SACE.)

L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed il riscaldamento è realizzato con caldaia autonoma, termoconvettori e radiatori. Gli infissi interni ed esterni quali porte e finestre sono in metallo e doppio vetro senza scuri esterni. I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate in buone condizioni di manutenzione. Il ristorante risulta essere arredato



dall'affittuario ma attualmente non è utilizzato e che è presente un contratto di locazione commerciale registrato nel 2015 della durata 6+6 anni. Si precisa che nella vendita non sono inclusi gli arredi e gli impianti speciali tipo palco/impianto sonoro attualmente presenti in essere. Alla data del sopralluogo non si evidenziano fessurazioni importanti in riferimento al sisma del 2012, sarà comunque cura dell'acquirente effettuare le opportune verifiche prima dell'acquisto.

Il ristorante è suddiviso come nella planimetria catastale, altezza interna piano terra 2,70/2,80/3,00 m, piano primo 3,00 m circa.

Complessivamente risulta in buono stato di conservazione. Si allegano fotografie dell'esterno ed interno del fabbricato alla data del sopralluogo, salvo comunque che il futuro acquirente dovrà recarsi personalmente presso l'unità immobiliare per rendersi conto dello stato dei luoghi.

Nella scheda catastale, a piano terra, non è stata rappresentata la centrale termica di pertinenza, di uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

CONFORMITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dalla pubblica amministrazione ovvero comune di Carpi edilizia privata tramite accesso agli atti del 12/05/2022 sono le seguenti:

Concessione edilizia n. 464 del 1992,

Autorizzazione n. 1067 del 1992 (non pertinente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento),

Concessione edilizia n. 1482 del 1992 variante in corso d'opera alla n.



464/1992,

Concessione edilizia n. 864 del 1994 variante in corso d'opera alla n. 464/1992 e 1482/1992,

Autorizzazione n. 1309 del 1994 costruzione di recinzione e vasca antincendio (non pertinente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento),

DIA n. 6946 del 1995 costruzione recinzione,

Autorizzazione n. 497 del 1998 opere di completamento e variante alle concessioni n. 464/1992, 1482/1992 e 864/1994,

Autorizzazione n. 32 del 1999 sanatoria art. 13 L. 47/85 per costruzione di struttura in legno e telo impermeabile a carattere stagionale,

Opere interne ex art. 26 n. 6854 del 1999 diversa distribuzione spazi interni piano terra e primo,

DIA n. 6965 del 1999 variante alla 6854/1999,

DIA n. 1794 del 2004 manutenzione straordinaria copertura,

Comunicazione manutenzione straordinaria n. 1703 del 2010 modifiche per opere interne,

SCIA n. 1699 del 2011 accertamento di conformità (non pertinente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento),

Conformità edilizia ed agibilità n. 1700 del 2011 (non pertinente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento),

SCIA n. 1239 del 2012 per realizzazione di nuova scala di sicurezza a servizio di uffici posti a piano primo e secondo (non pertinente all'unità immobiliare oggetto di pignoramento),

Agibilità prot. 19005 del 12/09/1995.

Per controllare la conformità è stata richiesta copia delle concessioni edilizie



presso l'Ufficio tecnico del Comune di Carpi.

Dal rilievo da me eseguito, si evince che l'unità immobiliare non è conforme a quanto dichiarato in catasto ed in comune per:

il pergolato del terrazzo del piano primo presenta una copertura stabile seppur lateralmente siano presenti teli, la planimetria del piano terra e del piano primo non corrisponde pienamente alle dimensioni misurate in loco e si riscontrano leggeri spostamenti di porte e finestre, lievi spostamenti di tramezze interne, comunque la distribuzione dei vani è simile. Sono presenti inoltre alcuni errori nelle quotature delle finestre/portefinestre, la centrale termica non è rappresentata nella scheda catastale. Pertanto, occorrerà procedere alla presentazione di una pratica di sanatoria nonché variazione catastale il cui costo è presumibilmente circa 15.000 euro (oneri comunali/catastali, sanzioni ed oneri progettuali). Inoltre, la zona del pergolato del piano primo dovrà essere ripristinata come da progetto 32/1999 ovvero con copertura in telo con carattere stagionale. Il futuro acquirente dovrà in ogni caso eseguire ulteriori verifiche in base alle vigenti normative e/o circolari esplicative che potrebbero subentrare nel frattempo.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è censito in titolo III° capo III° città consolidata tessuti polifunzionali art. 47.

Si allega estratto di PRG.



CONFINI.

L'unità immobiliare a piano terra

a nord confina con il subalterno 7 BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 20 (SERVIZI IGIENICI),

e con il subalterno 8 di proprietà catastale _____,

ad est ed ovest con il subalterno 4 BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 20 (CORTE),

a sud con il subalterno 5 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE ESCLUSIVA DEL MAPPALE 20 SUBALTERNO 6

e con il subalterno 4 BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 20 (CORTE).

L'unità immobiliare a piano primo

a nord con il subalterno 19 di proprietà catastale _____

ad est, sud ed ovest si affaccia sul subalterno 4 BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPPALE 20 (CORTE).

ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono quelle già note al giudice:

- Trascrizione a favore n. particolare 12768 del 2010 compravendita (acquisto),
- Iscrizione contro n. particolare 4905 del 2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
- Trascrizione contro n. particolare 12801 del 2010 cessione di pigioni,
- Trascrizione contro n. particolare 11317 del 2011 trasferimento sede



sociale da Reggio Emilia a Carpi,

- Trascrizione contro n. particolare 8545 del 2018 concessione del godimento in funzione di successiva alienazione (riguarda altri immobili posti in Carpi foglio 119 mappale 440 subalterni 5 e 6),
- Trascrizione contro n. particolare 20541 del 2020 verbale di pignoramento immobili,
- Trascrizione contro n. particolare 8534 del 2021 verbale di pignoramento immobili (riguarda altri immobili posti in Carpi foglio 62, foglio 119, foglio 11),
- Trascrizione contro n. particolare 9913 del 2021 fusione di società con la quale _____ immobili in Carpi foglio 62, 119, 61 ed in particolare l'unità oggetto di pignoramento.

Si segnala che il pignoramento è stato eseguito sulla ditta _____ ora _____ per il subalterno 6 mappale 20 foglio 62, bensì si dovrà estendere anche al subalterno 5 che è l'area esclusiva pertinenziale.

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 1.075 euro al mq, la valutazione media della F.I.A.I.P. è di circa 1.050 euro al mq, il valore medio che si assume come idoneo considerato l'asta immobiliare e l'andamento attuale del mercato immobiliare altalenante è di euro 800 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. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno



precedente non pagate - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione sul prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Non si escludono difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. 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 (muri compresi) desunte dalla scheda catastale e/o dal progetto.

Piano terra

Locale commerciale uso ristorante mq 265 circa vano scala incluso

Centrale termica con accesso dall'area cortiliva comune mq 11 circa

Area esclusiva esterna fronte ingresso mq 70 circa

Piano primo

Locale commerciale uso ristorante mq 140 circa vano scala escluso

Terrazzo ad uso del locale commerciale mq 90 circa

Totale superficie commerciale = 462 mq circa, considerato che il terrazzo sia computato al 50%, l'area cortiliva esterna al 10% e la centrale termica



al 50%.

Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi, considerato un onere di messa in ripristino e la sanatoria comunale si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura, in euro 354.600,00.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

1) 2) 3) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, la descrizione sommaria del bene, lo stato di possesso sono stati descritti nei paragrafi precedenti. In base alle informazioni fornite dall'affittuario e dall'istituto vendite giudiziarie risulta un contratto di affitto sull'immobile.

4) 5) Sul bene sono presenti servitù come descritto nell'atto notarile di acquisto, in particolare sulle aree esterne comuni non parti esclusive del fabbricato. Per quanto riguarda le formalità sono state descritte e riepilogate nel precedente paragrafo.

6) 7) L'unità immobiliare non è conforme né in catasto né in comune. Occorre ripristinare il telo sopra il pergolato per renderlo ad utilizzo stagionale come dichiarato in comune ed eseguire una piccola sanatoria per regolarizzare le lievi differenze di spostamenti di tramezze, porte e finestre, nonché rappresentare correttamente la geometria dell'immobile e di conseguenza ripresentare scheda planimetrica in quanto manca la centrale termica annessa pertinenziale.

8) Non sono presenti censi e livelli, così come indicato in atto notarile.



9) Le spese condominiali insolute ammontano ad euro 9.500 circa oltre alle future spese di 6.350 euro circa. Il costo medio annuo ammonta ad euro 9.000,00 circa come descritto dall'amministratore studio _____ di Carpi. Nell'assemblea per l'approvazione bilancio anno 2022 non sono state preventivate opere.

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

Savignano sul Panaro, 21 giugno 2022

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

