

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

- GIUDICE DELEGATO

Dott.ssa _____ -

☆☆☆ ☆☆☆

Esecuzione Immobiliare nr. 76/2021 promossa da

Procedente :

Contro

Esecutati:

☆☆☆

GIUDICE DELL'ESECUZIONE :

ESPERTO ESTIMATORE :

PRE DELEGATO :

☆☆☆

Lo scrivente geom. NOTARI Angelo libero professionista con studio tecnico in Guiglia via Roma nr. 70, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Modena al nr. 1652, è stato incaricato di eseguire la seguente relazione dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa _____ che lo ha nominato esperto.

Solo dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipocatastali agli atti, dopo avere dato corso agli accessi e misurazioni i loco e assunto le necessarie informazioni presso il S.U.E. comunale nonché verificata la posizione in essere presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Modena Territorio (ex Catasto) lo scrivente è in grado di rassegnare la seguente relazione in conformità al Codice della Relazione Peritale

☆☆☆



- DATI DEL PIGNORAMENTO

Con atto di sequestro conservativo trascritto in data 02/11/2017 (Reg. Gen.27355 - Reg. Part. n. 18366), convertito in pignoramento, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 686 e 156 disp. Att. c.p.c., previa annotazione a trascrizione del 26.02.2021 (Reg. Gen. n. 5420 - Reg. Part. n. 648) dell'ordinanza ex art. 702 ter c.p.c. emessa dal Tribunale di Modena in data 28.01.2021, mediante deposito di copia autentica esecutiva della predetta ordinanza presso la cancelleria dell'intestato Tribunale il 12.03.2021, venivano pignorati a favore del Procedente gli immobili identificati nei registri dell'agenzia delle Entrate -Modena Territorio, di seguito indicati:

Comune: San Possidonio, Sezione Urbana

| Fg. | Mapp. | Sub. | Ubicazione | Piano | Cat. | Cl. | Cons. | mq. | Rendita |
|-----|-------|------|-----------------------------|-------|------|-----|-------|-----|-----------|
| 09 | 104 | 1 | V. Martiri della Libertà 15 | T | C/6 | 5 | | 14 | €. 36,88 |
| 09 | 105 | 2 | V. Martiri della Libertà 13 | T-1 | A/7 | 2 | 5,5 | | €. 383,47 |

Intestazione:

| Fg. | Mapp. | Sub. | Ubicazione | Piano | Cat. | Cl. | Cons. | mq. | Rendita |
|-----|-------|------|-----------------------------|-------|------|-----|-------|-----|-----------|
| 09 | 105 | 1 | V. Martiri della Libertà 15 | T | A/7 | 2 | 5 | | €. 348,61 |

Intestazione:

Comune di San Possidonio sez. Urbana



| Fg. | Mapp. | Sub. | Ubicazione | Piano | Cat. | Cl. | Cons. | mq. | Rendita |
|-----|-------|------|---------------|-------|------|-----|-------|-----|-----------|
| 09 | 543 | 4 | V. Martini 22 | T-1 | A/7 | 3 | 10 | | €. 826,33 |
| 09 | 543 | 6 | V. Martini 22 | T | C/6 | 3 | | 34 | €. 63,21 |

Intestazione:

Comune di San Possidonio sez. Terreni

| Fg. | Mapp. | Sub. | Sup. mq. | Qualità | Cl. | R.D. | R.A. |
|-----|-------|------|----------|---------|-----|---------|---------|
| 09 | 525 | - | 304 | Sem Arb | 1 | €. 3,13 | €. 3,30 |
| 09 | 526 | - | 304 | Sem Arb | 1 | €. 3,13 | €. 3,30 |

Intestazione:(ALL. 1-2-3-4-5-6-7-8)- IDENTIFICAZIONE SOMMARIA DEI BENI

LOTTO 1: Abitazione in villino posta al piano terra di un edificio a due alloggi sovrapposti posto in San Possidonio v.le Martiri della Libertà nr. 15;

LOTTO 2: Abitazione in villino posta al piano primo di un edificio a due alloggi sovrapposti posto in San Possidonio v.le Martiri della Libertà nr. 15 con annessa piccola area di fabbricato demolito;

LOTTO 3: Abitazione in villino con annessa autorimessa e area cortiliva esclusiva posta in San Possidonio viale Martini nr. 22;

LOTTO 4: due piccoli lotti di terreno posti in San Possidonio catastalmente individuati nel fg. 9 mappali 525 di mq. 304 e 526 di mq. 304.



CORRISPONDENZA TRA LA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E GLI IMMOBILI

PIGNORATI

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli catastali. Le intestazioni dei beni invece per quanto concerne le consistenze di cui al :

- fg. 09 mapp.li 104 sub 2, mapp.le 105 sub 2 e mapp.le 105 sub 1 non risultano allineate a seguito del decesso del Sig. .
- Fg. 09 mapp.li 525 e 526 del catasto terreni non risultano allineate. Intestazioni risultando ancora in carico alla Sig.ra anch'essa attualmente deceduta.

La consistenza di cui al fg. 09 mappale 543 sub 4 e 543 sub 5 risultano correttamente intestate.

Il tutto evidenziato anche nella certificazione notarile redatta in data 28/05/2021 dal notaio di Pavia presente nel fascicolo processuale richiamata nella relazione del pre-delegato A depositata in data 15/09/2022 in atti).

Relativamente alle difformità negli atti catastali si rimanda al relativo capitolo presente all'interno di ogni singolo lotto.

LOTTO 1- FG. 9 MAPP.LE 105 SUB. 1

DESCRIZIONE DEL BENE

Unità abitativa posta al P.T. di un edificio in San Possidonio viale Martiri della Libertà nr. 15

Unità immobiliare residenziale con accesso indipendente posta al piano terra di un villino bifamiliare a due unità sovrapposte posta in comune di San Possidonio viale Martiri della Libertà nr. 15 edificata nell'anno 1959.





Fg.09 m. 105



IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All. 1-2-3)

Comune: San Possidonio, Sezione Urbana

| Fg. | Mapp. | Sub. | Ubicazione | Piano | Cat. | Cl. | Cons. | mq. | Rendita |
|-----|-------|------|-----------------------------|-------|------|-----|-------|-----|-----------|
| 09 | 105 | 1 | V. Martiri della Libertà 15 | T | A/7 | 2 | 5 | | €. 348,61 |

Intestazione:

CORRISPONDENZA CATASTALE TRA GLI IMMOBILI PIGNORATI DI QUANTO PIGNORATO

Gli identificativi catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli catastali.

La planimetria catastale evidenzia difformità con lo stato dei luoghi di seguito indicate che non incidono sulla rendita catastale:

- 1- Assente la rappresentazione della porta di ingresso dalla loggia;



2- Diversa ubicazione di alcune porte interne;

3- L'ingresso alla cantina dall'esterno è rappresentato sul lato ovest mentre attualmente si trova sul lato nord.

Nonostante le difformità non incidano sulla Rendita Catastale si ritiene necessario aggiornare la planimetria catastale

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto alla _____ per successione da _____ con denuncia in data 07/05/1994 registrata UR Mirandola in data 27/10/1994 vol. 22 nr. 63 - Voltura n. 12153.1/1994 - Pratica n. 277528 in atti dal 19/11/2002

CONFINI

L'immobile confina con l'area comune costituita dalla corte del mappale 105 a sua volta confinante con v.le Martiri della Libertà a Sud, via G. di Vittorio, mappale 103 a ovest e a nord con il mappale 110 e il mappale 104.

INDAGINE AMMINISTRATIVA (All. 12)

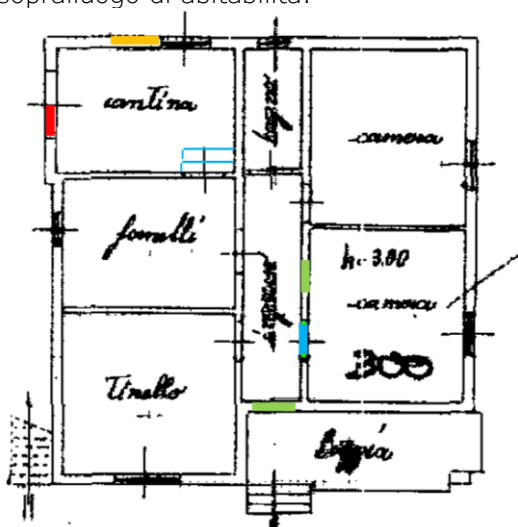
Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale l'immobile venne costruito in forza di:

- nulla osta per la costruzione di una casa ad uso civile abitazione sul mappale 476/c del comune di S. Possidonio in via Martiri della Libertà. -pratica 127 anno 1959- (assenti gli elaborati grafici all'interno della pratica)
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata in data 26/08/1960 a seguito di sopralluogo;

La verifica sulla presenza di difformità è stata condotta per confronto tra lo stato dei luoghi e la prima planimetria catastale in atti non essendo presente alcun elaborato grafico nella pratica edilizia comunale (D.P.R. 380 /2001 art. 9 bis).



Da quanto sopra sono emerse le difformità rappresentate nello schema seguente di seguito elencate che in parte dovranno essere oggetto di accertamento di conformità. (con colore giallo porzioni demolite e in rosso porzioni costruite in difformità). Con colori verde e blu sono invece illustrate quelle difformità rientranti nelle tolleranze in quanto già presenti al momento del sopralluogo di abitabilità.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI

Non esiste in atti catastali un elaborato planimetrico.

Dalle planimetrie si rileva che risultano comuni con il mapp.le 105/2 e 104/1 la corte al contorno dell'area e la porzione di mappale 104 non compresa nel mappale 104/1 non individuata da nessun subalterno

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene al momento del sopralluogo si presentava libero da persone e cose

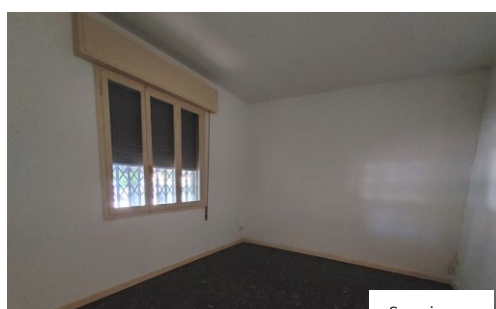
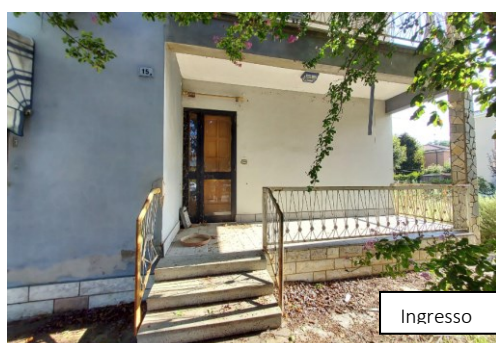
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un appartamento al piano terra di un edificio residenziale posto in San Possidonio Via Martiri della Libertà nr. 15. L'edificio, eretto nel 1959 si eleva su due piani



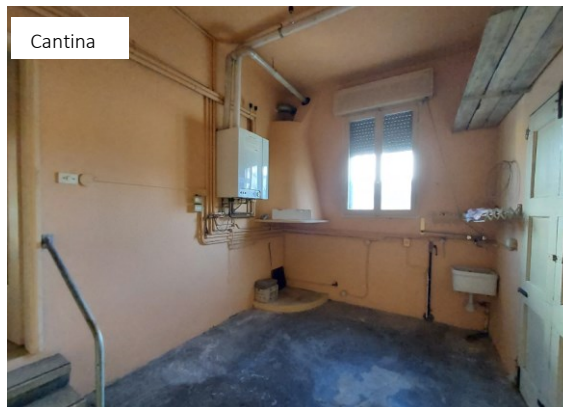
ed accoglie due unità abitative poste sovrapposte autonome ognuna con accesso indipendente. La costruzione in cui è collocato l'alloggio ha ossatura in muratura di laterizio intonacata, solai di piano e copertura in laterocemento quest'ultima a due falde di tipo "Varese". All'alloggio si accede direttamente dall'area cortiliva comune attraverso la porta d'entrata collocata sotto la loggia che immette nell'ampio ingresso/ corridoio sul quale si affacciano i vari ambienti costituiti da due camere, un bagno un tinello e una cucina. La cucina è direttamente collegata con una cantina il cui pavimento, in cemento lisciato, si trova a un livello inferiore rispetto a quello dell'abitazione.

L'altezza interna dell'abitazione è di ml. 3,01





Bagno



Cantina

Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione quali:

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati

Pavimenti: in marmette di cemento con graniglia di vario colore

Porte interne in legno tamburato smaltato;

Finestre ad ante con telai in legno verniciato e vetro semplice con tapparelle;

Il locale igienico è piccolo. E' attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia. Il pavimento e il rivestimento sono di tipo ceramico. Quest'ultimo si sviluppa fino all'altezza di ml. 2. Le rubinetterie dei sanitari sono in ottone cromato.

L'impiantistica idroelettrica è sottotraccia. Quella elettrica mostra punti di utilizzo distribuiti in maniera razionale ma in numero appena sufficiente.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con generatore di calore pensile collocato in cantina marca Ferroli il collegamento alle masse radianti avviene con tubazioni in rame esterne alle pareti.

L'immobile è inoltre dotato di impianto televisivo.



STATO MANUTENTIVO. Lo stato manutentivo dell'alloggio è scadente e i componenti risalgono all'epoca di edificazione.

CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE

Non esistono sull'immobile certificazione impiantistiche

PRESTAZIONE ENERGETICA DELLA PORZIONE ABITATIVA

Non risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica relativi all'unità immobiliare in esame.

FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Oneri e spese di regolarizzazione edilizia e pari circa ad €. 3.000,00 + accessorie

Oneri e spese di regolarizzazione catastale pari a circa €. 1.000,00 + accessorie

CONSISTENZA SUPERFICIARIA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature viene calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (100% per i vani abitativi; 30% per il balcone e 50% per la cantina) che verrà utilizzata ai fini della determinazione del valore di mercato, è pari a mq. 140,15 così determinati .

| | | | | |
|------------|-----|---------------|-----|--------------|
| Abitazione | mq. | 81,35 | mq. | 81,35 |
| Loggia | mq. | 9,37 x 35% | mq | 3,28 |
| Cantina | mq. | 15,15 x 0,50% | mq. | <u>7,57</u> |
| | | | mq. | <u>92,20</u> |

LOTTO 2 - MAPP.LE 105/2 - 104/1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Unità abitativa in San Possidonio viale Martiri della Libertà



Unità immobiliare residenziale con accesso indipendente posta al piano secondo di un villino bifamiliare a due unità sovrapposte posta in comune di San Possidonio viale Martiri della Libertà nr. 15 edificata nell'anno 1962 in sopraelevazione all'esistente fabbricato



Fg.09 m. 105



IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All. 4-5-6)

Comune: San Possidonio, Sezione Urbana

| Fg. | Mapp. | Sub. | Ubicazione | Piano | Cat. | Cl. | Cons. | mq. | Rendita |
|-----|-------|------|-----------------------------|-------|------|-----|-------|-----|-----------|
| 09 | 104 | 1 | V. Martiri della Libertà 15 | T | C/6 | 5 | | 14 | €. 36,88 |
| 09 | 105 | 2 | V. Martiri della Libertà 13 | T-1 | A/7 | 2 | 5,5 | | €. 383,47 |

Intestazione:



CORRISPONDENZA CATASTALE

L'indagine catastale ha evidenziato che i beni risultano intestati a soggetti in parte deceduti e come tale non vi è allineamento con la Ditta in atti come risulta anche dalla certificazione notarile redatta in data 28/05/2021 dal notaio Antonio Trotta di Pavia presente nel fascicolo processuale richiamata nella relazione del pre-delegato A depositata in data 15/09/2022 in atti).

Il confronto con tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ha messo in evidenza che:

L'immobile individuato con Il mappale 104 sub 1 che identificava una lavanderia, è in loco costituito da un'area pavimentata essendo il fabbricato non piu' presente e crollato a seguito del terremoto.

La planimetria catastale deve essere aggiornata.

L'immobile individuato con il mappale 105 sub. 2 è sostanzialmente conforme fatta eccezione per:

- dimensione della finestra nella camera che affianca l'ingresso rappresentata più grande
- posizione della parete che separa il bagno dal corridoio più interna al locale igienico.

Tali modifiche minori non determinano variazioni alla rendita catastale.

PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto alla Sig.ra _____ per successione da _____ con denuncia in data 07/05/1994 registrata UR _____ Mirandola in data 27/10/1994 vol. 22 nr. 63 - Voltura n. 12153.1/1994 - Pratica n. 277528 in atti dal 19/11/2002



CONFINI

La porzione abitativa è posta al piano primo e confina con la corte comune su tutti. Il mappale 104/1 è attualmente costituito da un'area di fabbricato demolito (la costruzione non è più presente in quanto crollata a seguito del terremoto) a sud est ed ovest col la corte comune di cui al mapp.le 105 e sul lato nord con il mappale 22.

INDAGINE AMMINISTRATIVA (All. 13)

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale l'immobile venne costruito in forza di:

- nulla osta per la *sopraelevazione di un fabbricato per costruirvi un'abitazione civile con lavanderia e garage* (mapp.le 104);
- Abitabilità con sopralluogo di cui all'autorizzazione del 17/11/1962 pratica nr 186

La verifica sulla presenza di difformità è stata condotta per confronto tra lo stato dei luoghi e il progetto reperito all'archivio comunale ha evidenziato che per forma e materiali di finitura le difformità presenti fossero già presenti al momento del rilascio dell'abitabilità preceduta come si rileva dagli atti con sopralluogo. Le difformità pertanto sono da considerarsi "Tolleranze" ai sensi dei disposti dell'art. 34 bis del DPR 380 nonché dell'art. 19 bis comma 1 ter della Legge 23/2004.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI

Non esiste in atti catastali un elaborato planimetrico.

Dalle planimetrie si rileva che risultano comuni con il mapp.le 105/2 e 104/1 la corte al contorno dell'area e la porzione di mappale 104 non compresa nel mappale 104/1



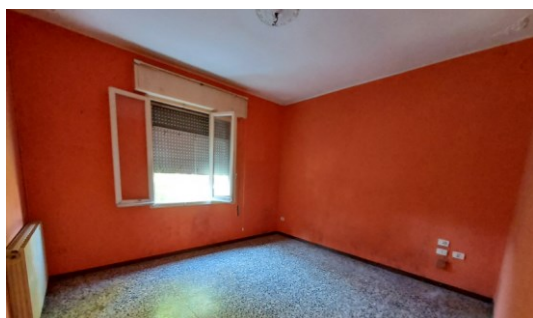
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene si presenta libero da persone e cose

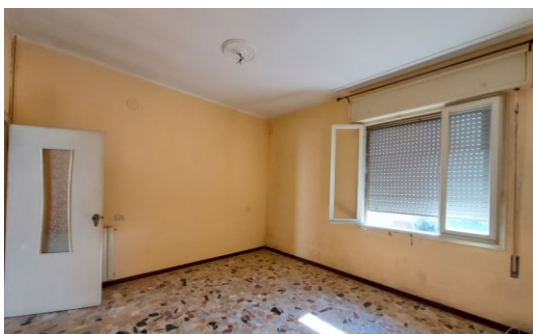
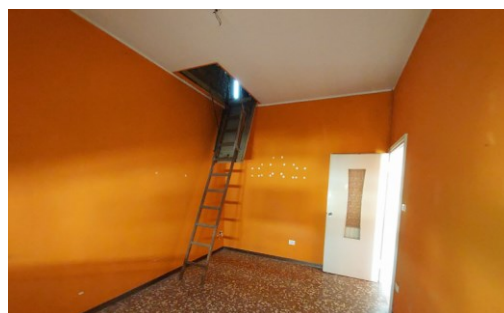
DESCRIZIONE DEL BENE

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un appartamento posto al piano primo di un edificio residenziale posto in San Possidonio Via Martiri della Libertà nr. 15. L'edificio, eretto nel 1959 si eleva su due piani ed accoglie due unità abitative sovrapposte e autonome ognuna con accesso indipendente. La costruzione ha ossatura in muratura di laterizio intonacata, solai di piano e copertura in laterocemento quest'ultima a due falde di tipo "Varese". All'alloggio si accede direttamente dall'area cortiliva comune attraverso una scala esterna collocata sul lato ovest che conduce a un piccolo terrazzino su cui si apre la porta di entrata dell'abitazione che immette in un corridoio con forma ad "L" sul quale si affacciano tutti gli ambienti. La composizione dei vani vede l'alloggio costituito da : due camere, un pranzo, un tinello affiancato da un cucinotto e da una loggia.

L'altezza interna dell'abitazione è di ml. 2,98

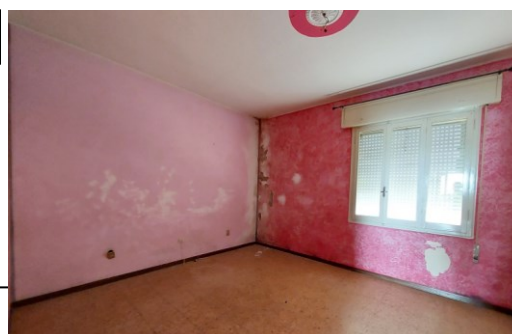


Camere



Camere

RIB. MO





Diisimpegno



Cucinotto



Bagno

Le finiture interne sono quelle dell'epoca di costruzione quali:

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati

Pavimenti: in marmette di cemento taluni con graniglia ed altri con scaglie di marmo di vario colore

Porte interne in legno tamburato smaltato;

Finestre ad ante con telai in legno verniciato e vetro semplice con tapparelle;

Il locale igienico è piccolo. E' attrezzato con lavabo, wc, bidet e doccia. Il pavimento e il rivestimento sono di tipo ceramico. Quest'ultimo si sviluppa fino all'altezza di ml. 2. Le rubinetterie dei sanitari sono in ottone cromato.

L'impiantistica idroelettrica è sottotraccia. Quella elettrica mostra punti di utilizzo distribuiti in maniera razionale ma in numero appena sufficiente.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con generatore di calore pensile marca "Immergas" collocato nel sottotetto e accessibile da una scala retrattile e masse radianti distribuite nei vari ambienti.

L'immobile è dotato anche di impianto televisivo.



Stato manutentivo. Lo stato manutentivo dell'alloggio è scadente con componenti dell'epoca di edificazione.

CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE

Non esistono sull'immobile certificazione impiantistiche

PRESTAZIONE ENERGETICA DELLA PORZIONE ABITATIVA

Non risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica relativi all'unità immobiliare in esame.

FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Oneri e spese di regolarizzazione catastale relativa al mappale 104 sub 1 non piu' presente pari a circa €. 2.000,00 + accessorie

CONSISTENZA SUPERFICIARIA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature viene calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (100% per i vani abitativi; 30% per il balcone e 50% per la cantina) che verrà utilizzata ai fini della determinazione del valore di mercato, è pari a mq. 140,15 così determinati .

| | | | | |
|--------------------|-----|-------------------------------|------------|---------------|
| Abitazione | mq. | 96,50 | mq. | 96,50 |
| Loggia | mq. | 9,37 x 35% | mq | 3,28 |
| Area mapp.le 104/1 | mq. | 13,40 circa x 0,10% | <u>mq.</u> | <u>1,34</u> |
| | | <u>Superficie commerciale</u> | mq. | <u>101,13</u> |

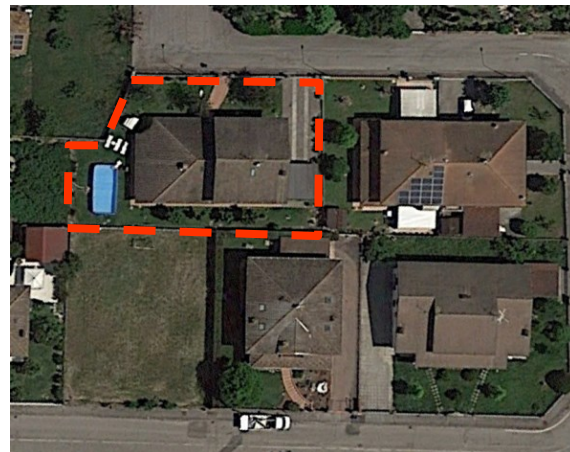
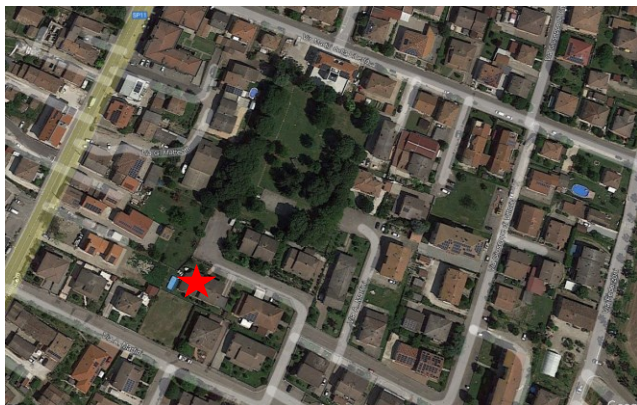
LOTTO 3 - MAPP.LE 543 sub 4 e sub 6

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Edificio in San Possidonio viale Martini

Il bene in trattazione è costituito da un edificio monofamiliare con autorimessa posto in posto in San Possidonio via Martini, eretto zona prevalentemente edificata in bassa densità caratterizzata dalla presenze di edifici monofamiliari







IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All 7-8-9)

Comune di San Possidonio sez. Urbana

| Fg. | Mapp. | Sub. | Ubicazione | Piano | Cat. | Cl. | Cons. | mq. | Rendita |
|-----|-------|------|---------------|-------|------|-----|-------|-----|-----------|
| 09 | 543 | 4 | V. Martini 22 | T-1 | A/7 | 3 | 10 | | €. 826,33 |
| 09 | 543 | 6 | V. Martini 22 | T | C/6 | 3 | | 34 | €. 63,21 |

Intestazione:



CORRISPONDENZA CATASTALE

L'indagine catastale ha evidenziato che i beni risultano intestati.

Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ha evidenziato alcune imperfezioni presenti nelle planimetria in atti quali :

- la presenza al piano terra di colonne nel porticato non presenti in loco e nei progetti approvati ;
- al piano primo è rappresentata una scala fissa che conduce al sottotetto che sovrasta le camere non presente in loco. Tale sottotetto, è infatti raggiungibile attraverso una scala retrattile.
- Nel sottotetto che sovrasta il soggiorno, la parete di separazione con il sottotetto non abitabile continua rettilinea fino al muro esterno.

In loco è presente una tettoia in legno che dal fabbricato si estende fino all'aiuola al confine est, non dichiarata in catasto e amministrativamente realizzata senza titolo .



PROVENIENZA DEL BENE

Il bene è pervenuto al Sig. _____ per compravendita con atto del
notaio _____ Secchia in data
17/01/1995 rep. 21314 Racc. 2518 (Voltura nr. 7352.1/1995 in atti dal



25/01/1997).

CONFINI

La porzione abitativa è posta al piano primo e confina a nord con via Martini e con il mapp.le 513, a sud con i mapp.li 525-526 del fg. 09 (intestati a [redacted] -oggi deceduta) e mapp.le 499, a est con il mapp.le 536 e a ovest con i mappale 668

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla ricerca effettuata presso l'archivio comunale l'immobile venne costruito in forza di:

- Concessione edilizia nr. 43/94 del 30/08/1994 rilasciata in data 14/09/1994 per la costruzione di un fabbricato residenziale alla [redacted] volturata a a nome del [redacted] (All.14)
- Concessione edilizia di cui alla pratica 69/98 relativa a una variante per ristrutturazione (All.14)
- Concessione edilizia nr 07/2000 del 14/04/2000 in variante alla C.E. 69/98 relativa all'eliminazione di un corpo interrato; (All. 15)
- Concessione edilizia 21/2002 del 2/05/2002 rilasciata in data 14/08/2002 in Variante al progetto di cui alla Conc. Ed. 07/2000 ;
- In data 20/05/ 2004 prot. 3903 viene inoltrata richiesta di Conformità edilizia ed agibilità relativa al progetto di cui alle C.E 69/98 e varianti nr. 07/2000 e nr. 21/ 2002 con allegate dichiarazioni del D.L. , catastali ed impiantistiche. Si è formata per silenzio assenso.

Il confronto tra lo stato dei luoghi ed i progetti approvati ha evidenziato la sostanziale conformità tra l'edificio ed il progetto approvato ad eccezione della presenza di una tettoia che dalla facciata est del fabbricato si estende fin



quasi la confine con il mappale 536. Tettoia realizzata senza titolo e senza autorizzazione del confinante che non rispetta caratteristiche di antisismicità e i cui costi di sanatoria e adeguamento sismico supererebbero quelli di demolizione. Tale tettoia non è stata considerata nella valutazione

ESISTENZA DI PARTI COMUNI

Non esiste in atti catastali un elaborato planimetrico.

Dalle planimetrie si rileva che risultano comuni con il mapp.le 105/2 e 104/1 la corte al contorno dell'area e la porzione di mappale 104 non compresa nel mappale 104/1

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene si presenta occupato dalla famiglia dell'esecutato Sig.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

La consistenza immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un edificio monofamiliare posto in San Possidonio via Martini in un'area residenziale a bassa densità edilizia di recente urbanizzazione poco distante dal centro di San Possidonio, servita da parcheggi e prossima al parco urbano "Rudi".

L'edificio, eretto su un'area di mq. 846 si presenta armonico, proporzionato e ben inserito nel contesto dell'intorno edificato, identificandone un studio progettuale attento.

Sotto il profilo strutturale il fabbricato si sviluppa su due piani, ha ossatura in muratura di laterizio, pareti con finitura esterna facciavista, solai di piano in laterizio e copertura in laterocemento con terminali di sporgenza in legno.

L'area di pertinenza è perimetralmente delimitata da recinzioni con siepe sempreverde. Su via Martini sono collocati i due accessi (uno carrabile e



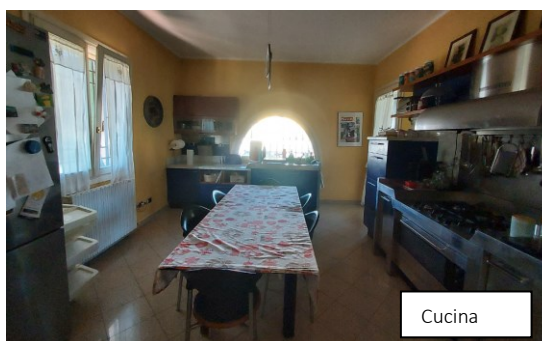
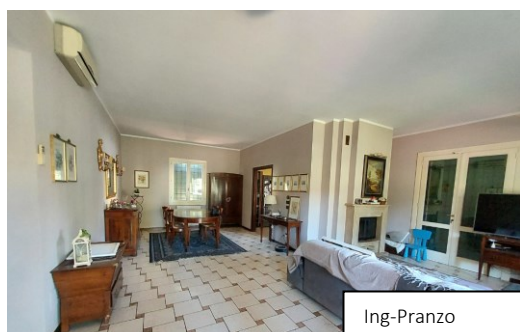
l'altro pedonale) protetti da cancello in ferro che attraverso i rispettivi percorsi pavimentati conducono dalla pubblica via all'edificio.

Il terreno al contorno dell'edificio è curato e coltivato a prato. Sullo stesso sono presenti alberi ad alto fusto quali betulle e altre essenze a foglia caduca.

La distribuzione ambientale interna all'edificio vede al piano terra i locali pranzo sogg. con cucina in ambiente separato. L'area servizi è composta da una lavanderia, un locale ripostiglio, un locale igienico e un'ampia autorimessa.

La scala di collegamento con il piano primo è ampia, ha tre rampanti e un comodo rapporto pedata/alzata. La zona notte posta al piano primo si raggiunge attraverso una scala a tre rampanti (comodo il rapporto alzata/pedata). Si compone di tre camere e due locali igienici uno con accesso dal disimpegno e l'altro di pertinenza della camera padronale avendo accesso da quest'ultima attraversando una cabina armadio.

Affianca la zona notte un sottotetto che si sviluppa sui locali soggiorno e cucina. L'altezza dei locali abitabili è di ml. 2,90 mentre, quella dei locali accessori è di ml. 2,40.





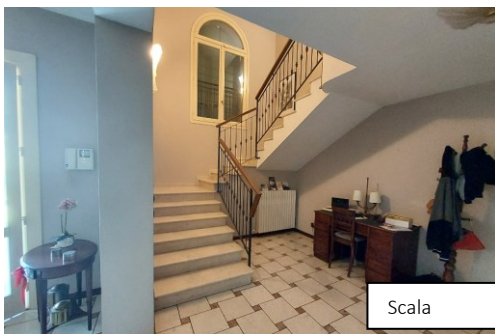
Ripost. P.T.



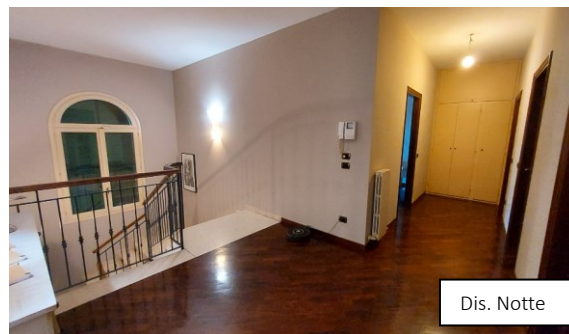
Bagno PT



Lavanderia



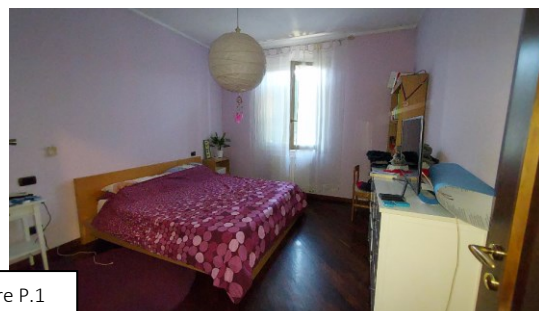
Scala

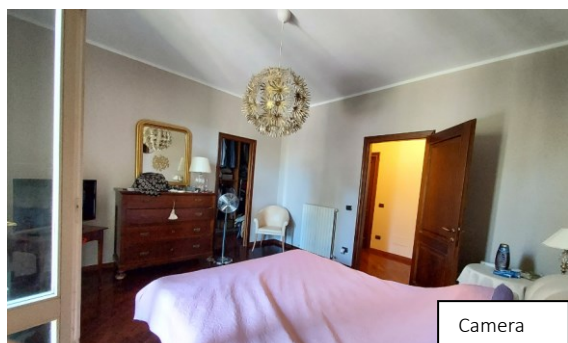


Dis. Notte

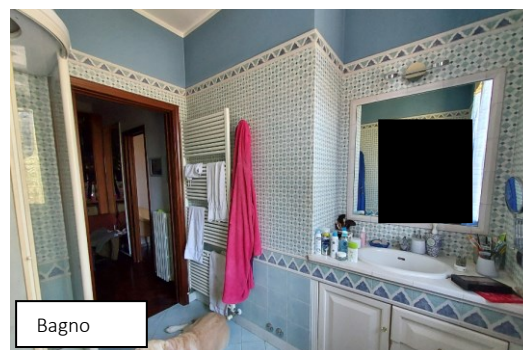


Camere P.1





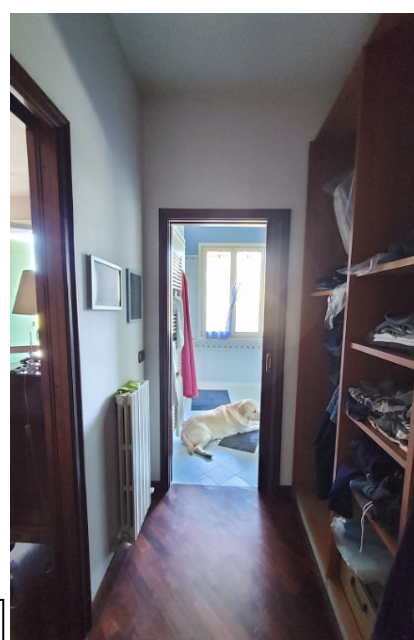
Camera



Bagno



Bagno



Cab. Arm.

Le finiture interne dei locali principali vedono:

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati

Pavimenti: al piano terra in materiale ceramico e in legno al piano primo

Porte interne in legno con specchiature

Finestre ad ante con telai interni in legno verniciato e vetro camera. Gli elementi oscuranti sono costituiti da scuretti in legno verniciati.



I locali igienici sono attrezzati con lavabo bidet W.C e doccia. Hanno pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico questi ultimi estesi ad altezze diverse. Le rubinetterie dei sanitari sono in ottone cromato.

L'impiantistica elettrotermoidraulica è sottotraccia. Quella elettrica mostra un nr di punti di utilizzo superiore al normale distribuiti in maniera razionale.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con diffusori a masse radianti.

Il generatore di calore ed acqua calda sanitaria collocato nel locale lavanderia al P.T

STATO MANUTENTIVO. Lo stato manutentivo dell'alloggio è ottimo

CERTIFICAZIONI IMPIANTISTICHE

Le certificazioni impiantistiche sono depositate presso il SUE comunale e allegate alla pratica di richiesta di C.E.A.

PRESTAZIONE ENERGETICA DELLA PORZIONE ABITATIVA

Non risultano presenti Attestati di Prestazione Energetica relativi all'unità immobiliare in esame.

FORMALITA' CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ASSEGNATARIO

Regolarizzazione del porticato o sua rimozione, con costi di circa €. 5.000,00 + accessorie

CONSISTENZA SUPERFICIARIA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature viene calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (100% per i vani abitativi; 30% per il balcone e 50% per la cantina) che verrà utilizzata ai fini della determinazione del valore di mercato, è pari a mq. 140,15 così determinati .

| | | | | |
|------------|-----|--------|-----|--------|
| Abitazione | mq. | 189,60 | mq. | 189,60 |
| Porticato | mq. | 46,92 | mq. | 23,46 |



| | | | | |
|-------------------------------|-----|-------------------|------------|--------------|
| Loggia camera p.1 | mq. | 6,30 x 35% | mq. | 2,20 |
| Autorimessa | mq. | 36,97 x 0,50 | mq. | 18,48 |
| Area a giardino | mq. | 590 circa x 0,10% | <u>mq.</u> | <u>59,00</u> |
| <u>Superficie commerciale</u> | | | mq. | 292,74 |

Il sottotetto e il porticato abusivo non sono stati conteggiati nel computo delle superfici

LOTTO 4 - mapp.li 525 e 526

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Due Piccoli lotti di terreno in comune di San Possidonio Via Martini della superficie complessiva di mq. 608 in zona territoriale omogenea di tipo B2 . Gli stessi sono stati considerati in lotto unico in quanto la modesta superficie di ognuno nonché la forma stretta e allungata non li renderebbero utilizzabili per scopi edificatori separatamente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (All. 10-11)

Comune di San Possidonio sez. Terreni

| <u>Fg.</u> | <u>Mapp.</u> | <u>Sub.</u> | <u>Sup. mq.</u> | <u>Qualità</u> | <u>Cl.</u> | <u>R.D.</u> | <u>R.A.</u> |
|------------|--------------|-------------|-----------------|----------------|------------|-------------|-------------|
| 09 | 525 | - | 304 | Sem Arb | 1 | €. 3,13 | €. 3,30 |
| 09 | 526 | - | 304 | Sem Arb | 1 | €. 3,13 | €. 3,30 |

Intestazione:

prop. 1/1;

PROVENIENZA

La provenienza è dettagliatamente descritta nella relazione del notaio

CONFINI

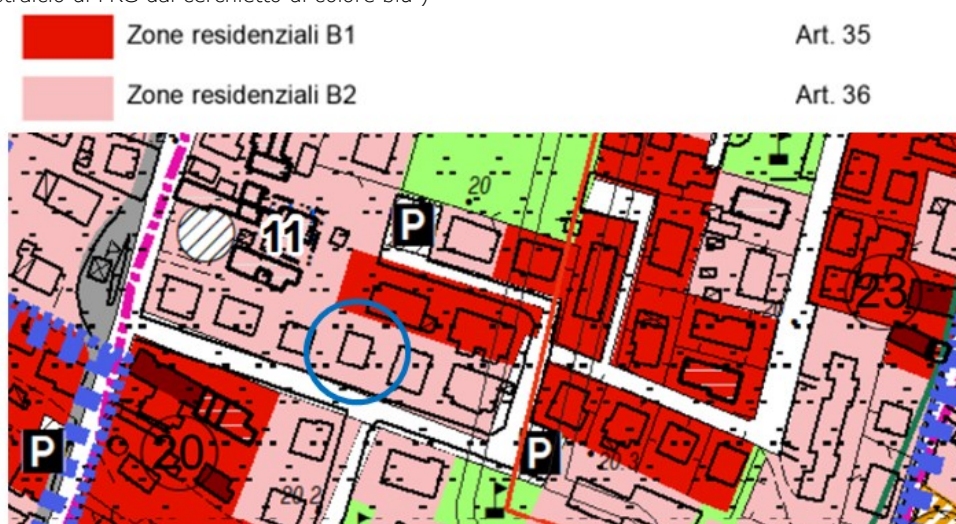


I beni in esame, considerati un lotto unico, a Nord con il mappale confinano nord con il mappale 543 del fg. 09 a sud con la strada via Martini , a est con il mappale 499 del fg. 09 e a ovest con la particella 540 del fg. 09.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il comune di San Possidonio è dotato di strumento urbanistico costituito da un Piano Regolatore approvato.

L'area, nella cartografia di piano come risulta anche dal CDU in atti è classificata in zona territoriale omogenea di tipo B2. (inquadrata nel sottostante stralcio di PRG dal cerchietto di colore blu)



Tale area non risulta avere richiami diversi ma la destinazione urbanistica di tipo B.2".

Un recente Certificato di destinazione Urbanistica richiesto dallo scrivente la individua come area di tipo B2 ma facente parte di una vecchia area PEEP con vincoli di convenzione richiamati nei vari atti traslativi e nell'atto di cessione Rep. 15231 del 20/04/1990.



E' opinione di chi scrive che non essendo riportato nelle NTA del PRG del comune di San Possidonio nessun riferimento a tale area PEEP gli impegni dell'eventuale convenzione debbano intendersi decaduti.

D'altra parte anche nel CDU in atti l'area viene semplicemente classificata come zona B2 priva di ulteriori vincoli o destinazioni specifiche. (All. 16-17)

Gli eventuali interessati in ogni caso dovranno verificare l'esatta situazione urbanistica dell'area in quanto il comune ha in corso la modifica allo strumento urbanistico ai sensi della L.R. 24/2017 e tali terreni potrebbero subire modificazioni.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE

L'area in questione è inserita nel tessuto urbanizzato di San Possidonio. Ha confini netti e definiti costituiti da muretti di recinzione delle proprietà attigue.



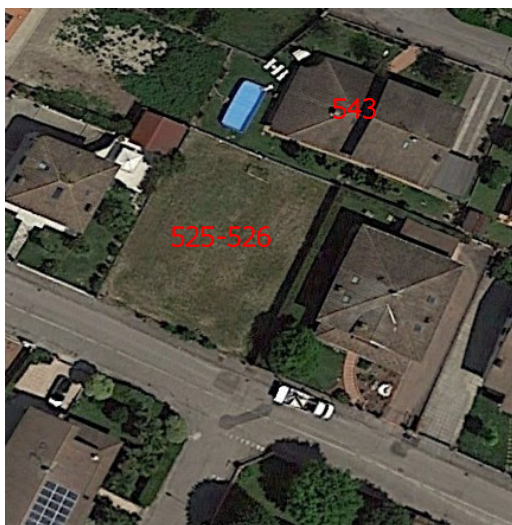
Il terreno ha accesso da via Martini presenta giacitura piana e il suolo a prato spontaneo. Nessuna alberatura è presente e nell'area non si rileva la presenza di sottoservizi

Le viste fotografiche precedenti e seguenti, mostrano lo stato del suolo





Le due aree sono state riunite in un unico lotto in quanto se alienate separatamente non consentirebbero per la loro dimensione l'uso per scopi edificatori. Si ritiene doveroso evidenziare che il fabbricato di cui al mappale 543 di proprietà del Sig. _____ è collocato a distanza inferiore a ml. 5 e come tale l'eventuale impiego per scopi edificatori dovrà tenere conto di questa maggiore distanza la fine dle rispetto dei ml. 10,00 tra i fabbricati.



CONSISTENZA SUPERFICIARIA



La superficie dell'area desunta dai documenti catastali risulta essere di mq 304 per ciascun mappale per complessivi mq. 608

VALUTAZIONE DEI BENI

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Allo scopo di conoscere dettagliatamente i dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima sono stati condotti vari rilievi economici finalizzati all'assunzione di informazioni sul valore commerciale dei beni con caratteristiche simili a quelle degli immobili in esame sia sui comparabili statici (OMI- Borsini Immobiliari etc.) che su quelli dinamici (pubblicità immobiliare e consultazione di operatori del settore) esaminando i prezzi attualmente attribuiti ai beni con tipologia immobiliare simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quella del bene in esame.

- DETERMINAZIONE DEL VALORE DI OGNI SINGOLO LOTTO

La stima viene effettuata a corpo e non a misura e pertanto eventuali variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene. Il valore è stato individuato determinato secondo il criterio sintetico-comparativo con beni simili oggetto di transazioni recenti avvenute nella zona in cui è collocato quello in esame, comparate con valori assunti da operatori del settore.

Alla luce di quanto esposto e osservato, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione delle porzioni pignorate, della superficie commerciale, delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, dell'impianto planimetrico, delle difformità edilizie e catastali, delle finalità per cui è richiesta la valutazione dell'indagine di mercato effettuata contattando anche operatori del settore, chi



scrive ritiene di potere indicare per i beni in trattazione i seguenti valori commerciali attuali.

| | | | |
|--------------------|---|----|------------|
| Lotto nr. 1 | - Via Martiri della Libertà nr. 15 – Piano T. mappale 105 sub. 1 | €. | 60.000,00 |
| Lotto nr. 2 | - Via Martiri della Libertà nr. 12 - Piano T-1 e Primo Mappale 104/1 e 105/2 | €. | 67.000,00 |
| Lotto nr. 3 | - Via Martini nr. – Villa con autorimessa e giardino esclusivo-mapp.le 543 sub 4 e 5.. | €. | 330.000,00 |
| Lotto nr. 4 | Via Martini -Terreno Urbanisticamente B2 di mq. 608 – fg. 9 mapp. 525-526 | €. | 55.000,00 |

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Nel prezzo si è già tenuto conto delle riduzioni relative alle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale.

In caso di vendita all’asta si consiglia un abbattimento del valore di mercato pari al 10% per i lotto 1-2-4 e del 5% per il lotto 3 in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all’asta (necessità di un primo rilancio per l’aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché su quelli catastali, assenza di garanzie per vizi occulti). A fronte di quanto esposto si riportano di seguito i valori stimati di vendita per ciascun lotto

VALORE STIMATO DI VENDITA DI CIASCUN LOTTO

Il valore a base d’asta per ciascun lotto viene così indicato:

| | | | |
|--------------------|--|----|-----------|
| Lotto nr. 1 | - Via Martiri della Libertà nr. 15 – Piano T. mappale 105 sub. 1 | €. | 54.000,00 |
| Lotto nr. 2 | - Via Martiri della Libertà nr. 12 - Piano T. e 1 – Mapp. 104/1 e 105/2 | €. | 60.300,00 |



Lotto nr. 3 - Via Martini nr. - Villa con autorimessa
e giardino esclusivo-mapp.le 543 sub 4 e 5 €. 313.500,00

Lotto nr. 4 - Via Martini -Terreno Urbanisticamente
Classificato come zona B2 di mq. 608 -
fg. 9 mapp. 525-526 €. 49.500,00

000 0 000

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto e rimanendo a disposizione per
ogni ulteriore eventuale chiarimento si porgono distinti saluti.

Guiglia 03/05/2023



TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR.263/2021

**ALLEGATO B
RELAZIONE FOTOGRAFICA**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Vaccaro Roberta

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Angelo Notari

