

Esecuzione immobiliare n. 257/2022

Esecutati:



TRIBUNALE DI MODENA

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

-

-

-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

-



Tribunale di Modena

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 257/2022

Esecutati:

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 16/01/2024 alla presenza dell'IVG, e degli esecutati. 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. Successivamente



è stato eseguito un ulteriore sopralluogo in data 13 febbraio 2024 per eseguire fotografie e ricognizione dello stato di fatto, nonché in data 26 marzo 2024 incontro con ufficio tecnico lavori privati e lavori pubblici.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Il pignoramento immobiliare riguarda i seguenti beni:

comune di Mirandola foglio 110 mappali

- 605 D/1 rendita euro 63 in via del Macello,
- 639 F/1 mq 5265 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 642 F/1 mq 1962 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 643 F/1 mq 1378 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 644 F/1 mq 923 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 645 F/1 mq 1508 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 646 F/1 mq 1621 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 647 F/1 mq 147 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 648 F/1 mq 183 senza rendita catastale in via Montenegro,
- 649 F/1 mq 11 senza rendita catastale in via Montenegro.

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.



(Mo) a seguito di atto di mutamento di denominazione Pubblico ufficiale

VEZZI TOMASO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 56875 Modello

Unico n. 18818.3/2012 Reparto PI di MODENA in atti dal 03/12/2012 per

la quota di 1/2.

In precedenza, (1/4 per acquisto con atto

del 2003 e 1/4

La quota di 1/2 (restante parte) con

atto del 15/05/2003 Pubblico ufficiale FIORI ALDO Sede CARPI (MO)

Repertorio n. 179004 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello

Unico n. 9614.1/2003 Reparto PI di MODENA in atti dal 28/05/2003 (si

allega copia). In precedenza tale quota era della società

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in comune di Mirandola in via

Carso/via del Macello in zona nord-ovest rispetto al centro storico

(coordinate 44,889135 11,061603). Distanza 700 m dal centro storico di

Mirandola, 24 km da Ostiglia (MN), 20 km da Rolo e dal casello

autostradale di Reggiolo Rolo A22. Le attività commerciali più

importanti/rilevanti sono entro 500 m facilmente raggiungibili; i mezzi

pubblici extraurbani (linea 401-480-491 seta Modena) con collegamenti

verso Mirandola, Carpi, Modena, Concordia sulla Secchia sono a circa 700

m, mentre la stazione ferroviaria linea Bologna-Verona dista 4km.

I beni corrispondono a lotti di terreno edificabili ed aree destinate a



urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al comune, nonché piccolo fabbricato mappale 605 ex fabbricato del macello. La zona è stata oggetto di bonifica ambientale ed attualmente si presenta parzialmente realizzata per le opere di urbanizzazione, non completate. Si allegano fotografie riprese dall'alto per una maggiore visuale. Non è possibile conoscere esattamente la percentuale di opere di urbanizzazione mancanti nonché l'eventuale bonifica ambientale pur essendo stata eseguita dalla ditta esecutrice. Pertanto, l'acquirente dovrà completare le verifiche opportune sulle urbanizzazioni presenti, completarle e cederle al comune. Altresì dovrà eseguire analisi a campione nei vari lotti, prima dell'eventuale edificazione, al fine di verificare la presenza di inquinanti (verifica denominata terre e rocce da scavi). Inoltre, si segnala che è presente una convenzione con il comune di Mirandola, per le opere di urbanizzazione, in scadenza. Anche in questo caso l'acquirente dovrà farsi carico di tutti gli oneri di rinnovo o rifacimento della convenzione ed a seguire dei permessi di costruire per le aree edificabili principalmente ad uso abitativo. Si segnala infine che il fabbricato esistente ovvero mappale 605 è sottoposto a restauro conservativo, trattandosi di immobile vincolato.

CONFORMITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le pratiche edilizie ricercate presso il comune di Mirandola edilizia privata tramite accesso agli atti del 15/11/2023 prot. 44566 sono:

PDC 26250/2021

SCEA 25056/2021

Convenzione urbanistica sottoscritta con atto notaio Fiori del 30/08/2005



rep. 195982 (è compreso anche il mappale 606 non pignorato).

Non è possibile esprimersi sulla conformità in quanto le opere non sono completate.

SITUAZIONE URBANISTICA.

I beni censiti al foglio 110 mappali 605,639,642,643,644,645,646,647,648 e 649 hanno le destinazioni urbanistiche e i vincoli di seguito riportati:

PSC

Ambiti urbani consolidati di buona qualità insediativa e adeguatamente dotati di spazi pubblici (art.4.2 PSC)

Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)

Mappali 639 e 645: Distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti di alta e media tensione (D.M. 29/05/2008)

RUE

Mappali 605,639,642,643,644,645,646,647,648 e 649: AUC_4 - Ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, ovvero in corso di completamento (art.4.2.6 RUE), Comparti AUC_4 in corso di attuazione (art.4.2.1 e 4.4.1 RUE)

Vincoli archeologici

Zona F: Area urbanizzata (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1)

I suddetti mappali sono inoltre ricompresi nel Piano Particolareggiato denominato "PP B.3 ex Montorsi" di iniziativa privata, approvato con atto di C.C. n. 75 del 19/04/2004 e proroga esecuzione con atto di GC n. 193/2014; nonché Convenzione urbanistica con Atto del Notaio Fiori del 30/08/2005.



Si precisa inoltre che: con atto di C.C. N° 92 del 26/09/2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale PUG di cui alla L.R. N° 24/2017. Con l'adozione del Piano Urbanistico Generale PUG entrano in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della Legge Regionale 24 del 21/12/2017 e smi e dell'art. 1.1.7 delle norme tecniche del PUG "misure di salvaguardia e disposizioni transitorie". Si allega CDU.

CONFINI.

Catastalmente i beni confinano:

ad est con via del Macello,

a sud con via del Macello,

e con il mappale 64

ad ovest con prolungamento di via Isonzo,

a nord con il mappale 673 di proprietà catastale



C.F.

Proprieta'

1/1,

e con il mappale 604 di proprietà catastale

C.F.

Proprieta' 1/1,

e con il mappale 599 di proprietà catastale

C.F.

Proprieta' 1/1,

e con via del Macello.

ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 9614 del 2003 compravendita con annotazione n. 6111 del 2005,

- Trascrizione contro n. particolare 9615 del 2003 costituzione di carico della striscia di terreno della larghezza di 7,5 metri mappale 604 servitù di passaggio con ogni mezzo per accedere e recedere da via Isonzo,

- Trascrizione n. particolare 18240 del 2005 convenzione edilizia,
- Iscrizione contro n. particolare 7385 del 2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito,

- Trascrizione n. a V.I.IM.

- Trascrizione n. particolare 18817 del 2012 fusione di società,



- Trascrizione n. particolare 18818 del 2012 mutamento di denominazione di ragione sociale,
- Trascrizione contro n. particolare 6924 del 2014 verbale di pignoramento immobili,
- Trascrizione contro n. particolare 876 del 2019 verbale di pignoramento immobili,
- Trascrizione contro n. particolare 24740 del 2022 verbale di pignoramento immobili.

L'elenco dettagliato (ricerca per immobile e stampa delle note) 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 di mercato, si procederà utilizzando il metodo sintetico comparativo di mercato, avvalendosi dei seguenti parametri:

valore medio di costruzione, determinabile sulla base dell'esperienza, dei valori medi in pubblicazione su ILSOLE24ORE, articolo di UNICREDIT SUBITO CASA, MAC costruzioni Mantova,

valore medio di vendita, determinabile con la media di comparabili, desunti da siti specializzati vendita immobili nuovo,

superficie utile: desunta dal piano particolareggiato in scadenza a fine anno 2024;

detrazioni: fine lavori, realizzazioni lavori mancanti, verifiche da eseguire,

interessi passivi banca per oneri del progetto / tempi medi di realizzazione



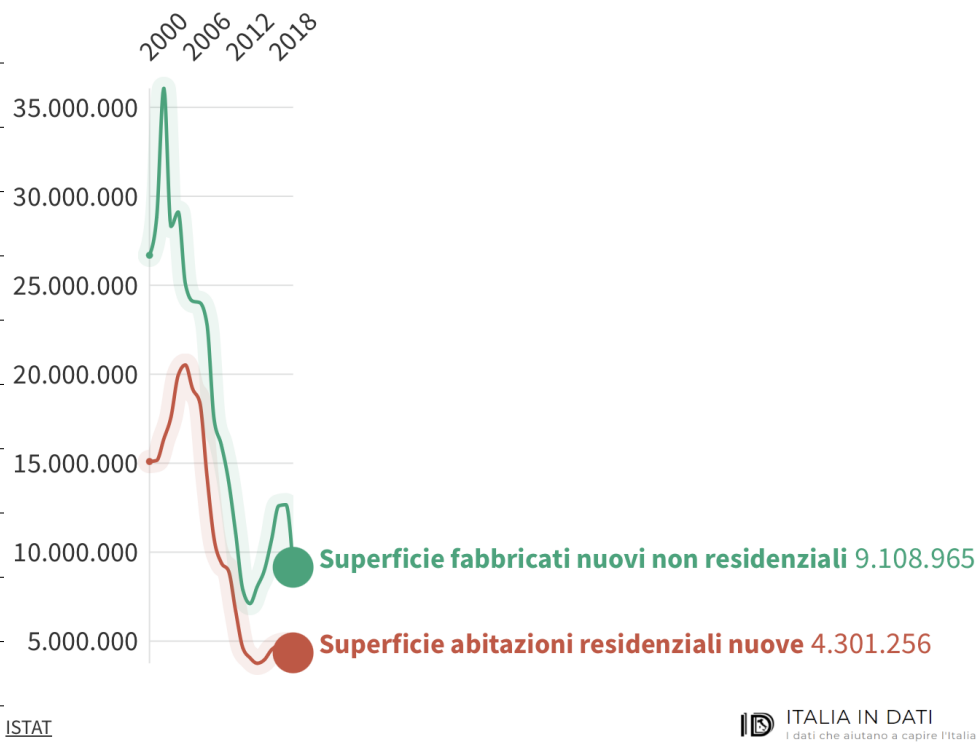
l'ipotesi prevede la costruzione di un fabbricato ogni anno, con vendite programmate, al fine di ridurre il mutuo richiesto alla banca

detrazione per asta immobiliare, -5%

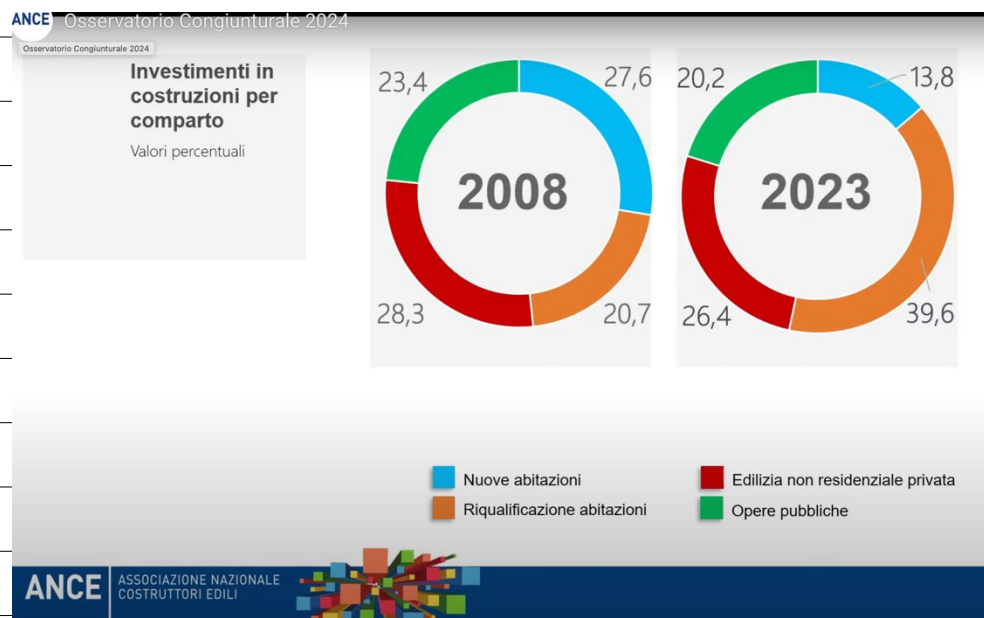
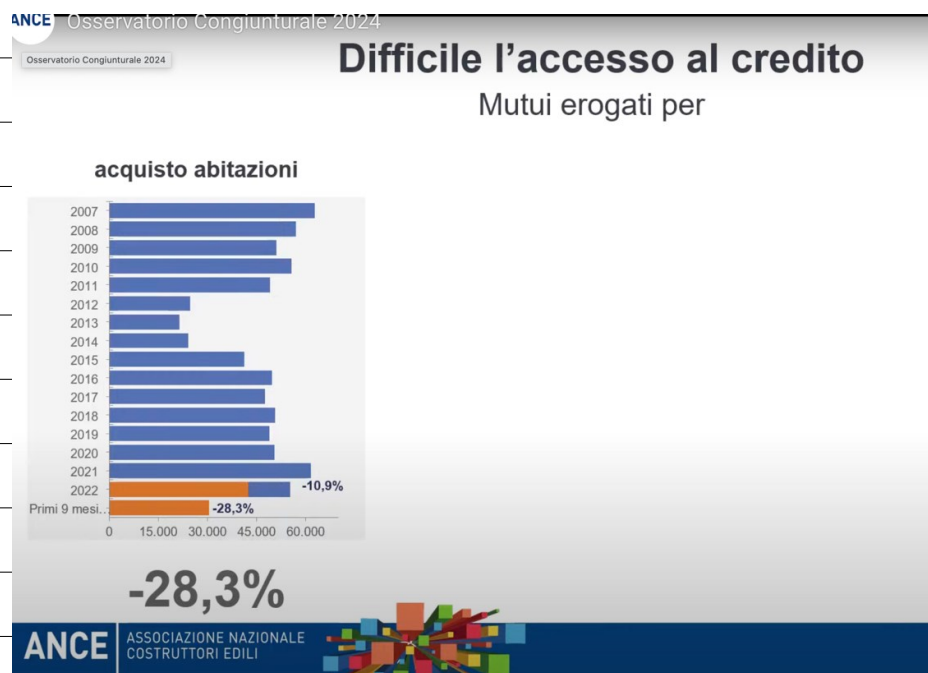
andamento del trend costruzioni,

incertezza del permesso di costruire: attualmente non sono stati presentati

ed autorizzati nessun progetto edilizio



Nel calcolo del valore si è tenuto conto anche dell'attuale andamento dei mutui, della esigenza diversificata degli acquirenti (appartamenti con 1,5camere / 2 camere), della tipologia costruttiva (rif. schede ANCE2024).



Tutte le ipotesi dovranno essere confermate con rinnovo convenzione urbanistica anche in considerazione del nuovo piano urbanistico.

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.

La seguente tabella dimostra il calcolo eseguito, con l'avvertenza che tale prospetto non sostituisce la valutazione soggettiva di ogni imprenditore del settore, considerate sia le attuali condizioni dello stato di fatto che del mercato immobiliare attuale o futuro, nonché rischio di impresa.

REBECCHI - RIM CALCOLO VALORI						
	PREZZO	TOTALE				
COSTO COSTRUZ.medio nuovi fabbricati tipologia palazzina	1.575			immobiliare.it	casa.it	tecnocasa.it
Costo di Costruzione considerato che alcune opere di urbanizzazione sono già state realizzate	1.527,75					
PREZZO VENDITA	2.047		E' la media di 3 comparabili	123mq 260.000€	136mq 240.000€	150mq 340.000€
Ricavo ipotizzato	519,25					
S.UTILE			superficie utile (da piano particolareggiato)	7.031	ricavo medio (vendita - costruzione) 519,25	VALORE 3.650.846,75
DETRAZIONI		LAVORI NON TERMINATI	fidejussione Rebecchi	in possesso del comune Mirandola		129.000
			fidejussione RIM	in possesso del comune Mirandola		129.000
						3.392.846,75
		RISERVE E CONTROLLI SU OPERE GIA' ESEGUITE				200.000
						3.192.846,75
		INTERESSI PASSIVI BANCA 4% SU VALORE (interesse.semplice)	(tempi di costruzione e vendita)	tempi costruzioni circa 1anno		146.033,87
						3.046.812,88
		DETRAZIONE ASTA GIUDIZIARIA 5%				152.340,644
						2.894.472,236



Tenuto conto dello stato di fatto dei beni si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura e delle opere non terminate, delle cessioni di aree a favore del comune, di frazionamenti mancanti, puntuali verifiche delle opere interrato, arrotondato in euro 2.850.000,00

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

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

ciascune. I beni in oggetto risultano essere terreni edificabili con sovrastanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria (realizzate parzialmente) e piccolo fabbricato con caratteristiche storico-architettonico-culturale e testimoniale. Alla data del sopralluogo i beni risultavano essere recintati ed a disposizione degli esecutati, non sono presenti baracche di cantiere.

Sul mappale 644 risulta edificato un piccolo fabbricato tipo cabina enel non ancora correttamente riportato nella planimetria catastale, nonché manca l'aggiornamento catastale (frazionamenti) riguardante le opere di urbanizzazione lato est, via Carso angolo via Montenegro.

nota di trascrizione n. particolare 9615 del 2003

atti le visure camerali. Non è possibile esprimersi sulla conformità in quanto i lavori sono stati eseguiti parzialmente per quanto concerne le opere di urbanizzazione, mentre sono totalmente assenti i progetti edilizi dei



costruendi fabbricati previsti.

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

Trattasi di aree edificabili, aree soggette alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere cedute al comune . L'acquirente pertanto dovrà farsi carico delle cessioni previste.

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

I beni sono recintati e in possesso degli esecutati.

Non ci sono spese condominiali in quanto non sono stati ancora edificati i fabbricati.

Si invia copia della perizia agli esecutati.

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

Savignano sul Panaro, 20 aprile 2024

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

