

Esecuzione immobiliare n. 192/2023

Esecutato: _____



TRIBUNALE DI MODENA
Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA

-

-

-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

Via Claudia 4557/d

41056 Savignano sul Panaro (MO)

Tel. 059.731381

-



Tribunale di Modena

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 192/2023

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, sono stati effettuati sopralluoghi in data 01/08/2024, 08/10/2024, alla presenza dell'IVG e 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.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono così individuate in catasto:

-mappale 181 deposito prodotti agricoli a piano terra censito al catasto urbano, categoria D/10 rendita euro 6.127,00 via S. Martino Carano con area cortiliva annessa,

-mappale 38 subalterno 7 deposito prodotti agricoli ed uffici a piano terra e primo censito al catasto urbano, categoria D/10 rendita euro 20.100,00 via S. Martino Carano 64 con area cortiliva annessa.

Intestazione catastale: _____.

Si segnala che nella conservatoria dei registri immobiliari il C.F./P.I. _____ corrisponde a più soggetti, si allega ricerca.

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Il compendio immobiliare pignorato (terreno sul quale sono stati costruiti i fabbricati) è pervenuto a _____:

per il mappale 38 subalterno 7 a seguito degli acquisti dei terreni:

13/03/1978 atto di compravendita Dott. _____ rep. 66902/18140

29/03/1983 atto di compravendita Dott. _____ rep. 99925 (ex mappale 24).

21/05/1994 atto di compravendita Dott. _____ rep. 11506 (ex mappale 147)

20/12/2000 atti di compravendita Dott. _____ rep. 14304 (ex mappale 153). Nel certificato notarile ex art. 567 non vengono esplicitati tutti gli atti di provenienza.



Per il mappale 181 a seguito dell'acquisto del terreno:

07/12/2007 atto di compravendita Dott. _____ rep. 15766/6596. Sui predetti mappali sono stati edificati gli attuali fabbricati. Negli atti notarili non sono indicate delle specifiche e/o particolari servitù tranne che quella relativa all'acquedotto della ditta _____. Ai fini della cronistoria si precisa che l'attuale mappale 181 deriva dal mappale 171 (terreno acquistato con atto del 2007) e che l'attuale mappale 38 deriva dal medesimo mappale frazionato nel 1978 (terreno acquistato con atto del 1978). Si segnala la presenza di una servitù a favore di _____ per posa di fotovoltaico in copertura (vedasi riferimento nella conservatoria dei registri immobiliari).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Mirandola in via San Martino Carano n. 160/162/164/166, anche se catastalmente è indicato come civico 64.

Trattasi di un'area edificata dopo il 1967 sul quale sono stati costruiti tre corpi di fabbricato ad uso deposito prodotti agricoli. La maggior parte della struttura è stata oggetto di affitto di azienda alla _____ che esercita prevalentemente attività di commercializzazione di cereali e prodotti agricoli conferiti dai soci, lavorazione dei terreni condotti dai soci con macchine ed attrezzature agricole, acquisto collettivo di concimi, antiparassitari ed altri mezzi necessari alla coltivazione. In subordine _____ ha affittato a _____. Si allega l'atto del notaio _____ registrato a Modena il 30/07/2021 e contratto di affitto dal 01/03/2021 (il contratto di affitto di _____ del marzo 2021 è antecedente rispetto



all'affitto d'azienda del luglio 2021). Dista 4 km da Mirandola e Concordia sulla Secchia mentre il casello autostradale più vicino, Reggiolo-Rolo, è a 20 km. La stazione ferroviaria è a 4 km con collegamenti verso Bologna-Verona. Le fermate autobus più vicine sono a 650 metri linea 480 SETA con destinazione Concordia sulla Secchia e San Possidonio. Le più vicine principali attività commerciali sono a San Possidonio, mentre quelle più importanti sono ubicate a Mirandola. L'ingresso dalla strada via S. Martino Carano è buono in quanto dispone di zona di parcheggio antistante al fabbricato. In base alle ricerche fornite dal comune di Mirandola i fabbricati del mappale 38 sono stati edificati negli anni 90 poi ampliati negli anni 2000 ed in parte ristrutturati nel 2007 (zona uffici). In merito al mappale 181 i fabbricati sono stati edificati nel 2007/2009. A seguito del sisma del 2012 sono stati fatti degli interventi di messa in sicurezza. Il fabbricato mappale 38 corpo di fabbrica più vicino alla strada, dispone di due certificati energetici, uno per la zona ufficio e uno per la zona capannone. Sui restanti fabbricati non sono presente altri certificati energetici.

Il mappale 181 è stato costruito con pannelli prefabbricati in discreto stato di manutenzione, esternamente sono stati applicati degli angolari in metallo come miglioramento antisismico attualmente utilizzati e pieni di prodotti agricoli. Si riscontra sul posto la presenza di un impianto antincendio da verificare e collaudare, impianto elettrico con canaline applicate esternamente ai pannelli e presenza di impianti tecnologici. I pavimenti circostanti al capannone sono in cemento e asfalto recintati con muretti di confine verso est e sud.

Il mappale 38 corpo fabbricato più a nord è stato costruito con pannelli



prefabbricati in discreto stato di manutenzione, esternamente sono stati applicati degli angolari in metallo come miglioramento antisismico attualmente utilizzati e pieni di prodotti agricoli. Si riscontra sul posto la presenza di un impianto antincendio da verificare e collaudare, impianto elettrico con canaline applicate esternamente ai pannelli e presenza di impianti tecnologici. I pavimenti circostanti al capannone sono in cemento e asfalto. A ovest la delimitazione del confine non è presente con recinzione, bensì è indicativamente il fosso di campagna. Il corpo di fabbricato comprendente gli uffici (a sud) è stato costruito con pannelli prefabbricati in discreto stato di manutenzione, attualmente utilizzato e pieno di prodotti agricoli, concimi e prodotti fitosanitari. Si riscontra sul posto la presenza di un impianto antincendio da verificare e collaudare, impianto elettrico con canaline applicate esternamente ai pannelli e presenza di impianti tecnologici. I pavimenti circostanti al capannone sono in cemento e asfalto.

La zona uffici è stata oggetto di costruzione nel 2007 ed è in ottime condizioni. Porte interne in legno, impianto di condizionamento, pavimenti in gres, finestre in doppio vetro, tinteggiato internamente ed esternamente. Si segnalano alcuni piccoli deterioramenti nel rivestimento esterno della zona ufficio. Nella copertura è presente un impianto fotovoltaico di discrete dimensioni e le relative centrali tecnologiche sono poste nella zona est in adiacenza agli uffici. Nel complesso i fabbricati sono in discrete condizioni di manutenzione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca di costruzione ma non sono state fornite le varie dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Si allegano fotografie dell'esterno ed interno dei fabbricati alla data dei



sopralluoghi, 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 e fornite dalla pubblica amministrazione ovvero comune di Mirandola edilizia privata tramite accesso agli atti del 03/06/2024 sono le seguenti:

pratica 0054 del 1975 trasferita nella pratica del 1976,

pratica 0063 del 1977 costruzione di cabina elettrica, concessione del 1976 variante del 1976 ed abitabilità-agibilità del 1977,

pratica 0189 del 1986 richiesta di preparare, ampliamento deposito attrezzi,

pratica 0511 del 1986 ampliamento fabbricato rurale uso ricovero attrezzi agricoli, concessione del 1985 variante del 1986 ed abitabilità-agibilità del 1986,

pratica 231 del 1992 costruzione recinzione,

pratica 217 del 1994 realizzazione capannone in ca ad uso silos orizzontale per cereali con annessa tettoia,

variante in corso d'opera PG 12603 del 1994,

agibilità PG 6407/1996 (silenzio assenso),

pratica 127 del 2000 costruzione di due silos verticali ad uso conservazione di grano,

pratica 167 del 2001 costruzione di due silos verticali ad uso conservazione di grano, con la specifica che sia recepito quanto prescritto dalla nota dei vigili del fuoco e AUSL del 2000,



pratica 143 del 2003 costruzione di due silos verticali ad uso conservazione di grano, con la specifica che la pratica è stata sospesa nel maggio 2003 e riattivata nel giugno 2003,

pratica 375 del 2006 DIA per ristrutturazione uffici e locali di vendita al piano terra,

variante in corso d'opera PG 4887 del 2007,

SCEA PG 14536 del 2007,

pratica 016 del 2008 PG 20224 concessione per costruzione di due silos orizzontali in cemento armato primo stralcio,

pratica 016 del 2008 PG 6516 concessione per costruzione di due silos orizzontali in cemento armato secondo stralcio,

variante PG 4511 del 2009 primo stralcio,

variante PG 4261 del 2009 primo e secondo stralcio,

variante PG 12372 del 2009 primo e secondo stralcio,

SCEA PG 15352 del 2010 agibilità,

pratica 267 del 2009 demolizione di struttura esistente condonata e nuova realizzazione di struttura ad uso ricovero attrezzi agricoli,

pratica 1207 del 2013 demolizione e ricostruzione di edificio ad uso uffici a seguito del sisma del 2012,

variante PG 32206 del 2018,

SCEA PG 37693 del 2018 agibilità edificio ad uso uffici e ricovero attrezzi.

Per controllare la conformità è stata richiesta copia delle concessioni edilizie presso l'Ufficio tecnico.

Nei capannoni pieni di prodotti agricoli non è stato possibile eseguire le misure interne, pertanto, si è misurato e confrontato l'esterno. Dal rilievo



eseguito, si evince che le unità immobiliari sono conformi al catasto ed al comune (considerate anche le tolleranze di cantiere previste dal nuovo D.L. 69/2024 detto salva casa ed in particolare trattasi di intervento realizzato entro il 24/05/2024).

In loco si segnalano alcune strutture metalliche da rimuovere.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato e le aree, individuate catastalmente al Foglio 88 mappali 38 e 181, hanno le destinazioni urbanistiche e i vincoli di seguito riportati così come indicato nel CDU:

PSC

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE), Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP) e Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE), inoltre sono in parte in Beni paesaggistici: torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per m. 150 (art.142 D.Lgs 42/2004) e in parte in Dossi di pianura: paleodossi di modesta rilevanza (art.23A PTCP e 3.5.7 RUE)

Il Mappale 38 confina con Viabilità storica ed è in parte in Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 16/12/1992 n.495 e art.3.3.2 RUE) oltre a essere in parte in Distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti di alta e media tensione (D.M. 29/05/2008)

RUE

AVP - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE)



Vincoli archeologici

Parte Zona B: paleodossi di modesta rilevanza (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1) e parte Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC_C_REL_ALL1)

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".

CONFINI.

Il compendio oggetto di pignoramento confina:

a nord-ovest e sud-ovest con i mappali 152 e 143 di proprietà catastale ____,

a nord-est con il mappale 11 di proprietà catastale _____,

ad est con il mappale 42 di proprietà catastale _____,

a sud est e sud con il mappale 170 ed il mappale 41 di proprietà catastale ____,

a sud con il mappale 39 di proprietà catastale _____

e con strada San Martino Carano.

ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 5088 del 1978 acquisto atto notaio _____ porzione sud ovest,
- Trascrizione a favore n. particolare 6054 del 1983 acquisto porzione



nord ovest,

- Trascrizione a favore n. particolare 6697 del 1994 acquisto porzione nord,

- Trascrizione a favore n. particolare 6698 del 1994 costituzione di diritti reali edificazione a distanza inferiore a quanto richiesto dal piano regolatore,

- Iscrizione contro n. particolare 3785 del 1994 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con annotazione n. 1472 del 2004 per cancellazione totale,

- Trascrizione a favore n. particolare 19507 del 2000 acquisto porzione nord,

- Trascrizione contro n. particolare 7638 del 2001 convenzione edilizia per piano di sviluppo aziendale,

- Iscrizione contro n. particolare 5796 del 2001 ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito,

- Trascrizione contro n. particolare 12737 del 2003 convenzione edilizia per piano di sviluppo aziendale,

- Iscrizione contro n. particolare 1167 del 2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rinnovata con iscrizione n. 347 del 2024,

- Trascrizione a favore n. particolare 520 del 2005 mutamento di denominazione o ragione sociale,

- Trascrizione a favore n. particolare 25601 del 2007 acquisto atto notaio _____ porzione est,

- Iscrizione contro n. particolare 4929 del 2008 ipoteca volontaria



derivante da garanzia di mutuo agrario,

- Iscrizione contro n. particolare 4930 del 2008 ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo agrario con annotazione 7365 del 2009 per erogazione a saldo e comunicazione 2847 del 2013

estinzione totale dell'obbligazione,

- Trascrizione contro n. particolare 3443 del 2010 costituzione di diritto reale a titolo oneroso (a favore di _____ che ha accettato il diritto di superficie per la durata di 20 anni dell'area al di sopra del culmine massimo del tetto per l'installazione di pannello fotovoltaico durata 20 anni a partire dal 22/02/2010 senza possibilità di rinnovo riferimenti catastali f. 88 m. 38 sub 6),

- Trascrizione contro n. particolare 3444 del 2010 costituzione di diritto reale a titolo oneroso (a favore di _____) creazione di diritto di servitù di elettrodotto e servitù di inedificabilità (riferimenti catastali f. 88 m. 38 sub 6),

- Iscrizione contro n. particolare 2840 del 2021 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (mappale 181 e mappale 38/7),

- Iscrizione contro n. particolare 5187 del 2022 ipoteca conc. amministrativa/riscossione comune di Mirandola ufficio tributi,

- Trascrizione contro n. particolare 16639 del 2023 verbale di pignoramento immobili,

- Iscrizione contro n. particolare 347 del 2024 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione garanzia di mutuo riferimento dell'iscrizione n. 1167 del 2024,

L'elenco dettagliato è riportato nell'allegato



elenco conservatoria dei registri
immobiliari.

NOTE ED OSSERVAZIONI

Si segnala che in data 27/07/2021 il notaio _____ redige con scrittura privata un affitto d'azienda con opzione d'acquisto tra _____ (concedente) e _____ (affittuaria). La durata di 144 mesi canone annuo 124.000 eventuale opzione di acquisto euro 2.400.000,00 e successivo contratto di locazione tra _____ e _____ con canone di 102.000 euro annui. L'attuale mappale 38 subalterno 7 deriva da precedenti subalterni soppressi a seguito di variazioni catastali. Allo stato attuale però non è presente il censimento del subalterno del fotovoltaico presente in copertura.

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 530 euro al mq, la valutazione media della F.I.A.I.P. è di circa 625 euro al mq e la valutazione del sito internet immobiliare.it e Borsino immobiliare è di euro 221 al mq; il valore che si assume idoneo considerato lo stato dei luoghi è di euro 400 euro al mq considerato che occorrono svariate verifiche:

impianto antincendio, inquinamento terreno dovuto al dilavamento delle acque meteoriche, impianti elettrici e di distribuzione e l'eventuale asta giudiziaria.

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 riepiloga la superficie commerciale desunta dalla scheda catastale:

Mappale 181

tettoia mq 767 circa superficie lorda,

capannone mq 1738 circa superficie lorda,

box accessori mq 30 circa superficie lorda,

corte circostante mq 4600 circa,

Mappale 38 subalterno 7

uffici piano terra mq 158 circa superficie lorda,

uffici piano primo mq 158 circa superficie lorda,

locale tecnico piano primo mq 48 circa superficie lorda,

deposito piano primo mq 58 circa superficie lorda,

capannone piano terra mq 1155 circa superficie lorda,

n. 4 silos piano terra mq 125 cad. circa superficie lorda,

tettoia mq 147 circa superficie lorda,

tettoia mq 312 circa superficie lorda,

capannone piano terra mq 1280 circa superficie lorda,

corte circostante mq 7700 circa

Considerati i seguenti coefficienti di ragguaglio (tettoia=0,5 corte=0,02

locali tecnici=0,8) si determina una superficie commerciale complessiva di

5.491 mq.

Il valore complessivo è dato dalla superficie moltiplicato per prezzo di mercato medio=2.196.400 euro

Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi il fabbricato e l'eventuale asta giudiziaria, si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura, arrotondato in euro 2.200.000.



RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

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

_____ divenne proprietaria dei terreni in diversi momenti a partire dal 1978 e successivamente ha costruito gli immobili oggetto del pignoramento.

Si allega la visura camerale della _____

Sugli immobili sono presenti servitù ed obblighi come indicato nell'accertamento di proprietà.

Le unità immobiliari sono conformi, considerate anche le tolleranze del "Salva Casa" D.L. 69/2024.

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. E' però presente un affitto di azienda con opzione di acquisto con durata di 144 mesi a partire dal luglio 2021. L'immobile è occupato ed arredato.

QUESITO N. 2.1: regime urbanistico edilizio

Il fabbricato è stato edificato negli anni 1985/1990 con alcuni miglioramenti eseguiti negli anni successivi. Le unità immobiliari sono conformi al comune ed al catasto.

QUESITO N. 2.2: predisposizione schema sintetico-descrittivo del lotto

E' stato creato unico lotto essendoci unico accesso carraio ed utilità comuni sulle aree cortilive di passaggio. Sono stati compilati gli allegati A e G1.



QUESITO N. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e spese condominiali

Non ci sono spese condominiali. Si invia copia della perizia all'esecutato tramite pec allo studio legale incaricato con procura dal legale rappresentante di _____.

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

Allegati alla perizia:

01-rel. completa

02-rel. senza nomi

03-foto

04-piante

05-all. A

06-all. G1

07-prova di avvenuto invio

10-doc. comunale

11-visura camera commercio

12-doc. catastale

13-visure conservatoria

14-atto di provenienza

16-omi

18-contratti affitto

19-cdu

20-certificati energetici



Savignano sul Panaro, 22 ottobre 2024

+

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

