

Esecuzione immobiliare n. 137/2025

Esecutata: _____



TRIBUNALE DI MODENA

Sezione CIVILE

PERIZIA

-

-

-

Consulente:

Geom. Vittorio Di Iorio

Via Claudia 4557/d

41056 Savignano sul Panaro (MO)

Tel ufficio 059.731381-cell. 328/7490055

Email: geometravittoio@gmail.com

Pec: vittorio.di.iorio@geopec.it



Tribunale di Modena

Esecuzione immobiliare n. 137/2025

Esecutata: _____

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 allegati descritti in calce (visure e planimetrie catastali, conservatoria, ricerca comunale, elaborati grafici)

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 03/03/2026 assieme all'IVG, all'esecutata ed agli affittuari. 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.



INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.

L'unità immobiliare è ubicata in comune di Modena in via Piave n. 80, catastalmente così identificata:

appartamento al piano primo censito al catasto urbano con il foglio 125 mappale 15 subalterno 39 categoria A/3 classe 3 consistenza 5,5 vani rendita euro 426,08, intestato a _____ proprietà per 1/1.

Assieme all'appartamento sono incluse anche le pertinenze comuni così come indicato nell'atto di acquisto del 31/05/2011 rep. 818/00/13926 Dott. _____ che si allega in copia. In particolare, i beni comuni risultano essere descritti nell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato prot. 79820 del 10/12/2020 (che deriva dall'elaborato planimetrico del 2008).

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Dal 31/05/2011 l'immobile è di _____, derivante da atto di compravendita Dott. _____ rep. 81800/13926. Nell'atto notarile si dichiara che il regime patrimoniale dell'acquirente è stato civile libero. Nell'acquisto sono inclusi beni comuni non censibili nonché comproprietà proporzionali sulle parti ed enti dell'intero fabbricato comune per legge e per destinazione.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in comune di Modena in via Piave con accesso e parcheggio dal civico 80 interno 1.

Trattasi di un appartamento posto al piano primo facente parte di una palazzina costruita ante 1942, poi ampliata nel 1949, comprende ingresso,



cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno e terrazzo. Non è presente ascensore condominiale. È ubicato in zona nord ovest rispetto al centro abitato di Modena a circa 1 km. Le principali attività commerciali sono ben raggiungibili a piedi circa 300-500 m, dispone di parcheggi lungo le strade adiacenti, sono presenti fermate autobus SETA linea 9, 1, 3, 4, 12 a circa 250 m, dista circa 700 m dalla stazione ferroviaria di Modena.

Nel complesso il fabbricato è in mediocri condizioni di manutenzione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca ma non sono state fornite le certificazioni di rispondenza. Il fabbricato dispone del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche (classe F). Gli infissi interni ed esterni quali porte e finestre sono in legno e vetro parte singolo parte doppio con tapparelle 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 essere utilizzato da persona diversa dall'esecutata. L'unità immobiliare è dotata di energia elettrica, acquedotto, riscaldamento autonomo con caldaia Immergas Zeus in scarso stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo non si riscontrano fessurazioni significative relativamente al sisma del 2012, l'altezza interna è di 2,70 e 2,95 metri. 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. Assieme all'unità immobiliare sopra indicata, sono da considerarsi inclusi anche i beni comuni non censibili, come da elaborato planimetrico allegato in atti, nonché le parti comuni ai sensi degli art. 1117 e 1118 del



Codice civile.

CONFORMITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le pratiche edilizie ricercate e fornite dalla pubblica amministrazione ovvero comune di Modena edilizia privata tramite accesso agli atti domanda

CPORTAL n. 1/2026 del 09/02/2026 sono le seguenti:

licenza di costruzione per ampliamento igiene n. 358 del 1949-ornato n. 722 del 1949,

licenza per opere interne n. 830 del 1957,

licenza per modifiche interne ed esterne n. 1655 del 1964,

condono n. 15376 del 1986 per trasformazione da terrazzo a soggiorno non ancora concluso, (la pratica n. 1732 del 1998 descritta nel rogito non è pertinente).

Per controllare la conformità è stata richiesta copia delle concessioni edilizie presso l'Ufficio tecnico. Dal rilievo da me eseguito, si evince che l'unità immobiliare non è conforme a quanto dichiarato catasto (la dimensione dei vani differiscono di 20cm circa, porta più larga tra ingresso e soggiorno, la disposizione dei vani invece corrisponde). Dal confronto tra stato comunale (ipotizzato quello del condono come stato finale, previo pagamento dei diritti non versati) si riscontra una differenza significativa nel terrazzo esterno (non quello oggetto di condono), mentre le dimensioni interne sono simili a quelle misurate (le misure nel condono non sono state scritte quindi si fa riferimento a quelle grafiche).

Alla luce di ciò il CTU consiglia vivamente di presentare una sanatoria complessiva, corredata di tutti gli elaborati grafici necessari, nella quale



alcune differenze potranno rientrare nell'art. 19 bis legge regionale 23/2004 e legge regionale 5/2025, dopo aver saldato e concluso l'iter del condono 1986. A seguito della nuova sanatoria si procederà con la richiesta della abitabilità SCEA secondo le attuali normative (allegando quindi le certificazioni o attestazioni degli impianti, variazione catastale aggiornata). E' molto probabile che occorra anche la dichiarazione di un ingegnere strutturista per quanto concerne il modulo R.1. Ai fini valutativi, quindi, occorre detrarre circa 5.000 euro per la chiusura/definizione del condono 1986 ed euro 13.000 per la nuova sanatoria con richiesta di abitabilità (spese tecniche e sanzioni comunali).

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è censito nel vigente PUG zona città storica CS3 tessuto storico composito. Si allega CDU.

CONFINI.

L'appartamento a piano primo confina:

ad ovest con il subalterno 42 di proprietà catastale _____

e con il subalterno 10 BCNC - ATRIO, RIPOSTIGLIO, LAVANDERIA E

VANO SCALA COMUNE AI SUB 39 - 25 - 37 DEL MAPPALE 15,

a sud con il subalterno 45 di proprietà catastale _____,

e con il subalterno 41 di proprietà catastale _____,

e con il subalterno 44 di proprietà catastale _____,

a nord si affaccia su strada via Piave,

ad est confina con il mappale 16 subalterno 16 di proprietà catastale _____.



AMMINISTRATORE CONDOMINALE.

L'amministratore condominiale non è presente.

ISCRIZIONI/TRASCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 11574 del 2011 atto notaio _____ del 31/05/2011 rep. 81800/13926 compravendita a favore dell'esecutata, (nella nota di trascrizione oltre al sub 39 viene indicato anche il subalterno 10 che corrisponde al BCNC),
- Iscrizione contro n. particolare 3608 del 2011 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario,
- Iscrizione contro n. particolare 1432 del 2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo,
- Trascrizione contro n. particolare 16718 del 2025 verbale pignoramento immobili, (nella nota di trascrizione è indicato il sub 39).

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 1.700 euro al mq, la valutazione media della F.I.A.I.P. (immobili da ristrutturare) è di circa 1.150 euro al mq e la valutazione del sito internet borsino immobiliare è di circa euro 1.421 al mq, il valore medio che si assume è di euro 1.423 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 riepiloga la superficie calpestabile desunta dalle misure effettuate in loco:

Abitazione piano primo mq 115 circa (muri inclusi), mq 33 circa terrazzo (da considerarsi al 30%).

Pertanto, il valore complessivo risulta di 125 mq x 1.423 euro/mq = 177.875 euro

Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi il fabbricato (si precisa che l'unità immobiliare oggetto di stima necessita di una modesta ristrutturazione straordinaria), l'eventuale asta giudiziaria (-5%), nonché la detrazione suindicata nelle conformità delle concessioni edilizie (-13.000 euro – 5.000 euro) si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura, arrotondato in euro 152.000.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

QUESITO N. 1: identificazione catastale del bene.

_____ divenne proprietaria il 31/05/2011, nell'atto notarile dichiara di essere di stato libero, da certificato comunale di stato civile del 04/02/2026 risulta stato liberto per divorzio da _____ il 04/03/2013. Riferimento atto notaio _____ rep. 81800 del 31/05/2011.

Sull'immobile non sono presenti servitù di passaggio ed obblighi e diritti.

Trattandosi di appartamento all'interno di una palazzina, nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. L'unità immobiliare non è conforme, occorre presentare una sanatoria. Occorrerebbe presentare una denuncia di variazione dopo aver concluso la pratica comunale, il cui costo ammonta a circa 500 euro.



QUESITO N. 2: sommaria descrizione del bene

Sono descritti nei paragrafi precedenti. Si precisa che l'immobile necessita di una manutenzione straordinaria.

In base alle ricerche eseguite presso agenzia delle entrate risulta attivo contratto di affitto che si allega. Ai fini della determinazione dell'indennità occupazionale si determina in euro 620 al mese.

L'immobile attualmente è utilizzato da persona diversa dall'esecutata, arredato, in mediocre stato di conservazione.

QUESITO N. 2.1: data di inizio delle costruzioni

Il fabbricato è stato costruito prima del 1949, poi ampliato e condonato. Non è presente abitabilità in quanto il condono del 1986 non è stato mai concluso. L'unità immobiliare non è conforme al comune ed al catasto.

QUESITO N. 2.2: verifica immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata

L'immobile è stato costruito in regime di edilizia privata.

QUESITO N. 2.3: verifica immobile con benefici di contributi pubblici

L'immobile è stato costruito senza benefici di contributi pubblici.

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

Non sono presenti spese condominiali. L'appartamento è occupato da terzi, si allega copia della ricerca del contratto di affitto con scadenza il 19/11/2026, canone mensile di euro 620.



QUESITO N. 4 e 5: formalità, vincoli ed oneri

Non sono presenti.

QUESITO N. 6: verifica regolarità edilizia

L'appartamento non è conforme, non è presente la dichiarazione di abitabilità, occorre concludere un procedimento amministrativo ovvero condono edilizio del 1986. Il consulente ha esposto alla proprietà tale opportunità (saldare gli oneri non versati) senza ottenere riscontro positivo.

QUESITO N. 7: verifica opere abusive

Si rimanda al paragrafo conformità delle concessioni edilizie.

QUESITO N. 8: verifica beni pignorati gravati da censo, livello

Non presenti.

QUESITO N. 9: verifica beni pignorati oggetto di procedura espropriativa

Non presenti.

QUESITO N. 10: spese condominiali

Non presenti.

E' stato creato unico lotto e sono stati compilati gli allegati A e G1 con le informazioni necessarie.

Si invia copia della perizia alle parti.



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

Allegati alla presente perizia:

01-rel. completa

02-rel. senza nomi

03-foto

04-piante

05-all.A

06-all.G1

07-prova di avvenuto invio

08-doc. comunale

09-certificati anagrafici

10-doc. catastale

11-visure conservatoria

12-atto di acquisto

13-prg-cdu

14-omi

15-contratti affitto

16-certificato energetico

17-parcella

Savignano sul Panaro, 19 marzo 2026

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

