

Esecuzione immobiliare n. 205/2024+85/2025

Esecutati: _____



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: geometravittorio@gmail.com

Pec: vittorio.di.iorio@geopec.it

Tribunale di Modena

Esecuzione immobiliare n. 205/2024+85/2025

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 allegati descritti in calce (visure e planimetrie catastali, conservatoria, ricerca comunale, elaborati grafici). Si precisa che l'R.G.E. 85/2025 è stata riunita alla R.G.E. 205/2024

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 15/10/2025 assieme all'IVG ed al figlio 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.

Le unità immobiliari sono ubicate in comune di Carpi in via Bari n. 23, catastalmente così identificate:

appartamento al piano terzo censito al catasto urbano con il foglio 89 mappale 26 subalterno 20 categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani rendita euro 348,61,

autorimessa al piano terra censita al catasto urbano con il foglio 89 mappale 26 subalterno 13 categoria C/6 classe 4 consistenza 14 mq rendita euro

54,23, intestati a _____ proprietà per ½ e _____ proprietà per ½.

Assieme all'appartamento sono incluse anche le pertinenze comuni così come indicato nell'atto di acquisto del 25/02/2014 rep. 269697/40343 Dott.

_____ che si allega in copia. In particolare, i beni comuni risultano essere descritti nell'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato prot. 6162 del 28/10/1985 (sub 7 e 8).

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Dal 25/02/2014 l'immobile è di _____ proprietà 1/2 e _____ proprietà 1/2, derivante da atto di

compravendita Dott. _____ rep. 269697/40343. Nell'atto notarile si dichiara che il regime patrimoniale degli acquirenti è equiparato a quello della comunione dei beni secondo il diritto italiano. 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 Capri in via Bari con accesso e parcheggio dal civico 23 interno 5.

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo facente parte di una palazzina costruita nel 1958, comprende ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno e due terrazzi. Non è presente ascensore condominiale. È ubicato in zona nord rispetto al centro abitato di Carpi a circa 1 km. Le principali attività commerciali sono ben raggiungibili a piedi circa 300-400 m, dispone di parcheggi lungo le strade adiacenti, sono presenti fermate autobus linea verde e blu (linee urbane SETA) verso stazione ferroviaria centrale di Carpi.

Nel complesso il fabbricato è in discrete condizioni di manutenzione, gli impianti tecnologici sono dell'epoca ma non sono state fornite le certificazioni di rispondenza. Il fabbricato non dispone del certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche in quanto scaduto (classe G). Gli infissi interni ed esterni quali porte e finestre sono in legno e vetro singolo con tapparelle in discreto 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'esecutato. L'unità immobiliare è dotata di energia elettrica, riscaldamento autonomo con caldaia Immergas Zeus 21 vip mentre l'acquedotto risulta condominiale. Alla data del sopralluogo non si riscontrano fessurazioni significative relativamente al sisma del 2012, l'altezza interna è di 3,00 metri. L'autorimessa posta al piano terra è

tinteggiata ed intonacata, pavimento in cemento con portone di ingresso in ferro in mediocri condizioni, l'altezza interna è di 2,42 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 alle unità immobiliari sopra indicate, sono da considerarsi inclusi anche i beni comuni non censibili, come da elaborato planimetrico allegato in atti, tra cui area cortiliva esterna circostante il fabbricato, vano lavanderia e deposito posti al piano terra e vano scala, 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 Carpi edilizia privata tramite accesso agli atti domanda n.

9677019 del 13/08/2025 sono le seguenti:

licenza di costruzione prot. 8596 del 22/06/1958,

licenza di costruzione prot. 14185 del 05/09/1960 rinnovo della concessione edilizia precedente,

licenza di costruzione prot. 11504 del 31/05/1967 per modifica di finestre in porte per trasformazione di cantine in garage,

abitabilità prot. 23669 del 19/12/1962,

autorizzazione n. 170/1993 rifacimento manto di copertura,

autorizzazione n. 600/1997 rifacimento intonaco esterno.

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

Dal rilievo da me eseguito, si evince che le unità immobiliari sono conformi

a quanto dichiarato in comune ed in catasto, risultano soltanto:

modifiche lievi alla canna fumaria in bagno (minore), spostamento di canna fumaria nel letto grande, finestra di dimensioni minori nel soggiorno

(comunque è garantito 1/8 della superficie illuminante/ventilante), che

possono rientrare nell'art.19 bis legge regionale 23/2004 comma 1bis e 1ter

in vista della nuova legge regionale 5/2025 (tolleranza del 5% per su <100mq). Al piano terra l'autorimessa (ex cantina trasformata con pratica

del 1967) ha un portone di accesso leggermente più ampio rispetto alle

misure reali, comunque in tolleranza. In tal senso si ritiene prudentiale

considerare che l'attestazione delle tolleranze edilizie sia necessaria (anche in merito alla sismica), e pertanto si considera una spesa di circa 2000 euro

per la regolarizzazione.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è censito nel vigente PUG tavola TR1.11 dell'unione terre d'argine riferimento tavola 11 città da qualificare, tessuti prevalentemente residenziali-tessuto a prevalenza di blocchi, edifici culturali testimoniali del secondo novecento. Si allega planimetria con legenda.

CONFINI.

L'appartamento a piano terzo confina:

a nord ed est con il subalterno 19 di proprietà catastale

e con il subalterno 8 BENE NON CENSIBILE (SCALA, DISIMPEGNO RIMESSE E SERVIZI, LAVANDERIA, DEPOSITO) COMUNE AI SUB

dal 15 al 20,

a sud ed ovest si affaccia sul subalterno 7 corte comune a tutte le u.i.u.

L'autorimessa a piano terra confina:

a nord, est, sud con il subalterno 8 BENE NON CENSIBILE (SCALA,

DISIMPEGNO RIMESSE E SERVIZI, LAVANDERIA, DEPOSITO)

COMUNE AI SUB dal 15 al 20,

ad ovest si affaccia sul subalterno 7 corte comune a tutte le u.i.u.

Nell'elenco subalterni presente in banca dati non vengono richiamati i beni comuni non censibili sub 7 e 8, mentre sono descritti nell'elaborato planimetrico del 28/10/1985 che si allega in copia.

AMMINISTRATORE CONDOMINALE.

L'immobile è seguito da _____

ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore n. particolare 5046 del 2014 atto notaio _____ del 25/02/2014 rep. 269697/40343 compravendita a

favore di _____,

- Trascrizione n. particolare 5047 del 2014 accettazione tacita di eredità (da _____ quota indicata 1/3),

- Iscrizione contro n. particolare 779 del 2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario debitore ipotecario _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ e terzo datore di ipoteca _____. Le parti dichiarano di essere in comunione legale,

- Trascrizione contro n. particolare 19416 del 2024 verbale

pignoramento immobili contro _____ per la quota di $\frac{1}{2}$,

- Trascrizione n. particolare 20656 del 2024 accettazione tacita di eredità (da _____ quota indicata $\frac{2}{3}$),

- Trascrizione contro n. particolare 10761 del 2025 verbale di pignoramento immobili contro _____ per la quota di $\frac{1}{2}$.

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. (immobili da ristrutturare) è di circa 800 euro al mq e la valutazione del sito internet immobiliare.it è di circa euro 1.200 al mq, il valore che si assume idoneo considerato lo stato dei luoghi è di euro 1.025 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 terzo mq 77 circa (muri esclusi), mq 11 circa balconi, autorimessa a piano terra mq 14 circa (muri esclusi).

Considerato il balcone al 30%, autorimessa al 50% ed il coefficiente +15% per la trasformazione da superficie calpestabile a superficie commerciale si ottengono mq 100.

Pertanto, il valore complessivo risulta di $100 \text{ mq} \times 1.025 \text{ euro/mq} = 102.500$ euro

Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi il fabbricato (si precisa che le unità immobiliari oggetto di stima necessitano di una modesta

ristrutturazione ordinaria/straordinaria), l'eventuale asta giudiziaria, nonché la detrazione suindicata nelle conformità delle concessioni edilizie si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura, arrotondato in euro 95.000.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

QUESITO N. 1: identificazione dei diritti reali e beni.

_____ divennero proprietari il 25/02/2014, nell'atto notarile dichiarano che il loro regime patrimoniale è equiparato a quello della comunione dei beni secondo il diritto italiano. Riferimento atto notaio _____ rep. 269697.

Sugli immobili 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 è sostanzialmente conforme, alcune lievi differenze potranno essere regolarizzate avvalendosi anche delle tolleranze di cantiere ulteriormente descritte nella circolare del 26/08/2025 a seguito del recepimento della legge regionale 5 del 2025.

QUESITO N. 2: descrizione materiale sommaria ed analitica

Sono descritti nei paragrafi precedenti. Si precisa che l'immobile necessita di una manutenzione ordinaria, eventualmente anche straordinaria per quanto concerne gli impianti tecnologici ancora dell'epoca. L'adduzione di acqua potabile avviene a livello condominiale, pertanto nelle spese condominiali una quota è riferita alla suddivisione dei consumi desunta da contatori interni.

In base alle ricerche eseguite presso agenzia delle entrate non risultano attivi contratti di affitto bensì era presente un comodato d'uso gratuito a favore di _____ per un tempo determinato di anni due a partire dal 16/06/2022 registrato serie 3 n. 1096. L'immobile attualmente è utilizzato da persona diversa dagli esecutati, arredato, in mediocre stato di conservazione.

QUESITO N. 2.1: regime urbanistico edilizio

Il fabbricato è stato costruito a seguito della concessione edilizia del 1958, rinnovo del 1960 e successiva variante del 1967 ed abitabilità del 1962.

Le unità immobiliari sono sostanzialmente conformi al comune ed al catasto.

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

L'importo annuo medio delle spese fisse di gestione condominiali sono circa 1.200 euro.

Non ci sono spese straordinarie già deliberate e non risultano pendenze per rate non pagate.

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

10-doc. comunale

11-certificati anagrafici

12-doc. catastale

13-visure conservatoria

14-atto di acquisto

15-prg

16-omi

17-contratti affitto

Savignano sul Panaro, 28 novembre 2025

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