

TRIBUNALE di MODENA

III° sezione civile

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE del CTU

inerente il solo Lotto 1

Sito in Modena Via Emilia Est 181

Fg 145 Mapp 53 Sub. 156



*Artoli*

Albo Ingg. Modena n° 1202  
Oggetto: Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE

RGEI 240-23

il solo LOTTO 1 qui istima appartiene a :

Immobile di cui al :

LOTTO 1 ( sito in Modena )

in Via Emilia est 181 ( centro di Modena ) Piano S1-7°

NCEU Fg 145 mapp.53 sub 156

1 / 2 ( 500 / 1000 ) di piena proprietà

1 / 2 ( 500 / 1000 ) di piena proprietà

( cfr. Allegato 1 — accesso alle Visure ed alle Planimetrie Catastali a pagina 4 )

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

SEZIONE II ( Quesiti del G E I )  
L O T T O 1 ( Modena Centro Zona Censuaria 2 )  
Via Emilia Est ,233 Piano S1 – (piccola Cantina )  
Piano 7° Appartamento per Abitazione civile

**Quesito 1**

(... Identificazione dei diritti reali di godimento dell'Immobile oggetto del pignoramento... )

**LOTTO 1 (lotto uno sito inn esproprio sito in Modena Centro Zona 2)**

A.D.R. : Il bene pignorato consiste in una Unità Immobiliare Urbana sita in Modena , Via Emilia Est , 181 ( ex 233 ) sito al Piano Settimo, classe A / 2 , con annesse due piccole pertinenze , una sita nell'interrato , piccola cantina – ripostiglio , una sita al Piano Nono 9, sottotetto, si tratta di un piccolo ripostiglio .

La proprietà è rubricata all' N C E U di Modena Foglio 145 mappale 53 sub. 156 ed in questa partita sono contenute tutte le superfici qui oggetto di stima immobiliare ,Categoria A / 2 classe 1 Zona Censuaria 2 vani catastali 5

La piena proprietà del bene pignorato è al:

( 500/1000 )

in forza del Rogito datato 28 Luglio 1998 a ministero del Notaio RABITTI Andrea  
con sede a Modena Repertorio 19248 compravendita Voltura n 10780 1-1998 in atti  
dal 05-12-1999.

### **Quesito 2 ....**

---descrizione materiale, (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con  
numerazione progressiva ....( Lotto 1 ...Lotto 2 ...e stima)....

#### **QUESITO 2.1 REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

La UIU urbana è situata in un Condominio il cui progetto ha ottenuto il Nulla-Osta a Costruire  
dalle competenti autorità Comunali, fu realizzato dalla S.I.C.E. srl, su progetto depositato da In  
Giorgi a Sua firma. L'immobile " de quo" non ha abusi interni riscontrabili e pertanto è  
pienamente legittimo, tenuto conto che non vi sono Condoni ed/o sanatorie in atto. Non gravano  
sull'Immobile nemmeno Ordinanze Comunali di alcun tipo.

Il cespite risulta allineato con le norme edilie urbanistiche e perfettamente in regola sotto  
ogni profilo con il RUE ed il PRG dell'epoca di costruzione.

Classe G --sotto il profilo del risparmio energetico- Certificazione presente in atti

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto: Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023



**Lotto 1**

( sito in Via Emilia Est, 181 – ex n 233 all'epoca del rogito - di Modena )

descrizione sommaria : Si tratta di una U.I.U. Che è posta al 7° Piano di un condominio con accesso principale sito su Via Emilia Est al civico 181.

L'immobile è dotato di accesso meccanizzato, ascensore, e di vano scale interno. Nessun garage di pertinenza.

Gli accessi al cortile interno avvengono sia per il pedonale sia per garantire la viabilità meccanizzata che dai garage porta a Via Emilia ed anche ad altra via parallela. Due accessi su pubblica strada, regolarmente apribili con PASS magnetico e pertanto chiusi ad avventori esterni.

All'interrato la UIU partita 1047868 gode di una superficie destinata a cantina ha una superficie di circa 4,00 mq. fisici. fa parte della stessa Partita Catastale, mentre al 9 piano f.t. ( sottotetto ) un piccolo vano a ripostiglio annesso e di pertinenza propria della UIU, ha una superficie di circa 3,00 mq. Fisici.

La UIU consta di 3 vani catastali ABITATIVI Categoria A/2 classe 1 ed ha una superficie di 74 metri quadri commerciali.

**Partita n 1047868 Foglio 145 mappale 53 subalterno 156**  
**NCEU Modena**

***Dimensioni fisiche e superfici commerciali :***

*Dal rilievo del 4 Settembre 2024 ( ndr. vedi verbali di all.3 alla perizia ) la UIU è composta da:*

*Abitativo al 7 Piano Vano 1 ingresso 7,91 mq.*

*Vano 2 Letto 1 L 9,31 mq.*

*Vano 3 Cucina 7,50 mq.*

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RTT/1240-2023

Vano 4 Letto 2 L 14,52 mq.

Vano 5 Bagno 6,60 mq.

Vano 7 2 L Letto 16,02 mq.

Balcone (al 50%) 1,50 mq.

Totale 63,36 mq. Sup Ul Netta

Magg. per muri coef. 1,20 Totale al P 7 (63,36 x 1,2) = 76,03 mq. Sup Comm. P7

Cantina P Int 4,00 mq. X 0,5 =

2,00 mq Sup Comm P Int

Rip Piano 9 3,00 mq. X 0,5 =

1,50 mq. Sup Comm P9

totale superficie commerciale 79,53 mq.

L'altezza utile dei vani è di ml. 3,00 come ed in linea con le indicazione del PRG vigente nel 1958 anno di realizzazione dell'immobile.

La UIU è dotata di Impianto elettrico con Contatore Indipendente, mentre il RISCALDAMENTO è centralizzato ed ha un costo convenzionalmente quantificabile – visti i bilanci precedenti – forniti dall'Amministratore in Euro 2.300,00/ anno. (circa) - media degli ultimi esercizi -

La classe di merito per la Certificazione energetica lo colloca in Classe G – vedi contratto di affitto- e relativo Certificato in esso rappresentato / cfr Allegato 3 ...

Le spese pregresse non liquidate ad constano di soli 93,00 Euro a debito – non coperto – ed opponibile all'acquirente se esso non venisse onorato prima dell'asta giudiziaria.

Albo Ingg. Modena n° 1202

Oggetto: Perizia di Stima Immobiliare sul caso REGI 240-2023

### STIMA e CRITERI ADOTTATI

*Tenuto conto del Valore di Mercato medio di vendita di un appartamento nuovo in Modena di circa 3.000,00 Euro / mq. Oer la Zona 2 ho dedotto il Coefficiente di Vetustà delle strutture che per un edificio di oltre 65 anni che risulta pari a 0,675, il valore scende quindi ad Euro 2.015,00 Euro / mq.*

*Tenuto conto che per la riqualificazione energetica – oggi necessaria ad attualizzare l'immobile - si deve pensare ad un costo medio circa 400,00 Euro / mq., per la sola realizzazione del "Cappotto interno" che lo porterebbe ad una classe A2 – almeno -.*

*Oltre a questo servirà il rimessaggio interno degli impianti elettrici e meccanico (adduzione acqua calda e fredda e scarichi acque reflue) che mediamente incide per Euro 325,00 / mq., abbassando così il Valore a circa Euro / Mq. Di 1.300,00 Euro.*

*Per conseguenza di quanto sopra il valore dell'immobile può essere stimato in Euro 1.300,00 / mq.*

*Pertanto si giunge ad un valore totale per la Partita n 1047868 Foglio 145 mappale 53 subalterno 156 Oggetto del LOTTO 1 (iscritto all' NCEU Modena ) pari ad*

**Euro 103.389,00 ( diconsi CENTOTRE MILATRECENTOTTANTANOVE/00 Euro)**

**Quesito 2.2 Concessioni Edilizie – abitabilità- ed accesso alla documentazione dell'Ufficio Tecnico Comunale in genere ....**

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto: Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

A. D. R. Ho avuto accesso agli atti Comunali, in forza del mandato a C T U ( cfr Allegato 2 - Lotto 1 - ed ho verificato che tutto il Condominio di cui la ns. U.I.U è parte integrante risulta assentita ed è quindi legittima, in forza dell' ISTANZA presentata dal S.I.C.E. srl il 2 Aprile 1958 che con Protocollo P.G. 8 4 9 8 depositava il Progetto redatto a fronte del quale l'Ufficio Tecnico Comunale rilasciava NULLA OSTA il 28 Ottobre 1958 ( cfr Allegato 2 - Istanza di accesso agli atti comunali - riportati in forma sintetica ).

Negli anni successivi per quanto alla ns. U.I.U, non risultano Varianti ed a seguito della Visita congiunta con IVG quella necessaria per il rilievo metrico fotografico, avvenuta il 04 Settembre 2024 ( cfr Verbale e relata fotografica datata qui riportata in Allegato 3 ) non risultano abusi edilizi in essere e le disposizioni dei locali e dei vani sono esattamente quelle che furono legittimate nel 1958.

**QUESITO 2.2. procedere alla predisposizione di schema Sintetico descrittivo del**

**Lotto 1.**

L'immobile è di Piena proprietà di

**1 / 2 ( 500/1000 )**

**1 / 2 ( 500 / 1000 )**

si tratta di un appartamento sito al 7 Piano di un condominio realizzato nel 1958, 1959, con una piccola cantina al seminterrato ed una piccola soffitta al sottotetto.

Il Condominio è ubicato in Modena Via Emilia Est 181, Piano 7 - settimo- edificio con ascensore perfettamente funzionante - composto da due vani a camera da letto, da 2 L / ognuna, ingresso, ripostiglio, cucina Pranzo soggiorno e balconcino totale 6 vani interni ed un balcone esterno.

Albo Ingg. Modena n° 1202

Oggetto: Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240/2023



Confina a Nord con il cortile interno, silenzioso e non trafficato su cui si affacciano tutte le finestre .

A Est guarda su altro Condominio, a Sud con Vano scala ed altro appartamento ad est con altro appartamento .

L'immobile è censito all NCEU del Comune di Modena , Fg 145 mapp. 53 Sub 156  
Non vi erano abusi al momento della Visita di Rito e le planimetrie approvate erano Conformi alle planimetrie Catastali .

Il valore complessivo dell'immobile , inteso come più probabile valore di mercato oggi assomma ad Euro 103.389,00 ( diconsi CENTOTREMILATRECENTOTTANTANOVE/00 Euro )

**QUESTITO n 3 Stato di possesso , oneri, e vincoli ed informazione sui costi di gestione e sulle spese condominiali .**

**A. D. R.:**

**punto n 3.1 sullo Stato di possesso va riferito che il Lotto 1 – sito in Modena Via Emilia Est 161 ex 233**

Ad oggi l'immobile costituito da un appartamento UIU al settimo piano con piccola soffitta nel sottotetto e piccola cantina all 'interrato , tutti sotto il Fg. 145 mapp 53 sub 156 hanno la seguente piena proprietà :

1/2 ( 500/1000 ) ,

1/2 ( 500/1000 ) ,

**punto n 3.2 esistenza di formalità , vincoli ed oneri .. in capo alla futura conduzione ..**

trattandosi di un immobile in " condominio " va riferito che le spese medie annue di gestione , come risulta in Allegato 3 ammonta a circa 2.300,00 Euro / anno , stando alla media.

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023

degli ultimi esercizi , che riportano ad una spesa media attuale non inferiore a 2.500,00 Euro / anno;

punto n 3.3 esistenza di formalità , vincoli ed oneri.... Che saranno cancellati....

Allo stato non esistono azioni giudiziarie contr la propria , promosse dal Condominio, anche però il solo debito di cui mi hanno dato notizia ammonta a circa 93,00 Euro di spese in sospeso.

punto n 3.4 per le spese condominiali vedi punto 3.2 assommano mediamente a 2.500,00 Euro / anno ;

Punto n 3.5 per il canone di Locazione mensile , vista la posizione " centrale" Zona 2 di Modena , prospiciente Via Emilia Est, in posizione protetta dai " rumori del traffico cittadino" in quanto sta sul lato Est del fabbricato e non riceve il rumore diretto dal traffico di Via Emilia, consta di 2 vani letto ognuno da da due posti letto, è dotato di ascensore tutto il condominio e quindi pura al 7 Piano l'immobile risulta pienamente accessibile, si ritiene congruo un canone di affitto da circa 650,00 Euro / mese che riporta ad un canone annuale di 7.800,00 Euro / anno

Si assevera quanto di cui sopra anche ai sensi degli articolo 359 e 481 del C.P.

Tanto dovevasi a completamento dell'incarico ricevuto,  
in fede il CTU incaricato

ARTIOLI Ing Franco

Albo MO n 1202



ARTIOLI Ing. FRANCO  
1128E

p.i. 02245300369

Albo Ingg. Modena n 1202

Oggetto : Perizia di Stima Immobiliare sul caso RGEI 240-2023