



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. n° 244 / 2024 E.I.

Procedura di Esecuzione Immobiliare Post Legge 80
Espropriazione Immobiliare (Cartabia)

Promossa da

XXXXXXXXXXXX – creditrice procedente

Con l'Avv. XXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXX - debitore esecutato

Con l'Avv.

G.E. Dott. Umberto Ausiello

Udienza del 25 febbraio 2026 ore 07,00

RELAZIONE PERITALE DI STIMA
con Allegati

Il CTU – Perito Estimatore
Dott. Ing. Angelo Rossi

1

Il sottoscritto Dott. Ing. Angelo Rossi, nato a Castelfranco Emilia (Modena) il 16.02.1964, cod. fisc. RSSNGL64B16C107B, con Studio Professionale a Castelfranco Emilia (Modena) in Via Giorgione 19, cap. 41013, tel. 059.923256, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n. 2217 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Modena, è stato nominato CTU-Perito Estimatore in data 27.11.2025 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Ausiello, Tribunale di Modena – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, per effettuare la Stima del bene immobiliare esecutato sito in Provincia di Modena, Comune di Modena, Località Navicello, in Via Nonantolana n. 1289/5.

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto conferiva l'incarico al CTU-Perito Estimatore di provvedere agli adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di Nomina per la versione integrale dei Quesiti).

Sezione I – Controllo Preliminare (eseguito)

Sezione II – QUESITI

1) l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020.





Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omissivo inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato e incaricato della loro acquisizione;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese





condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

PREMESSA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU-Perito Estimatore deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

La natura ed i limiti del mandato non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di concorrere all'asta.

Lo scrivente CTU-Perito Estimatore, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione ed invio telematico alla Cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 03.12.2025, ha effettuato i seguenti atti ed accertamenti.

Operazioni Peritali svolte dal CTU-Perito Estimatore:

- 1 – visura catastale del 15.12.2025;
- 2 – richiesta di accesso agli atti del 16.12.2025 inoltrata al Comune di Modena;
- 3 – sopralluogo in sito del 15.01.2026 (ispezione interna dell'Appartamento ed esterna alla Cantina);
- 4 – ispezioni ipotecarie del 19.01.2026
- 5 – reperimento del Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia presso il Comune di Casalgrande (RE) il 20.01.2026

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un unico lotto:

LOTTO UNICO – Appartamento, con pertinenza quale Cantina, posto in Modena (MO) Località Navicello, Via Nonantolana n° 1289/5 - interno 9, all'interno del Condominio "VIA NONANTOLANA 1289/5".

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione specificando quanto segue in risposta ai Quesiti posti al CTU-Perito Estimatore dall'Ill.mo Giudice:

01. DATI DI PIGNORAMENTO

02. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





04. CONFINI
05. PROPRIETÀ
06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
07. PARTI COMUNI E SERVITU'
08. REGIME FISCALE
09. PROVENIENZA DEL BENE
10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI
11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA
12. SPESE CONDOMINIALI
13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA ED ANALITICA)
15. CONSISTENZA COMMERCIALE
16. STIMA DEI BENI

LOTTO UNICO

01. DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento Rep. 7024/2024 del 20.09.2024 trascritto il 14.10.2024 con Presentazione n. 9 – Registro Generale 29174 Registro Particolare 21733, è stata pignorata la **piena proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX**, ossia i seguenti beni immobiliari, identificati al N.C.E.U. del Comune di **Modena (MO)**:

Foglio 52

- **particella 131 sub. 7**, cat. A/3, vani 4,5, Piano 2, Via Nonantolana n. 1289/5;

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX – cod. fisc. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** – piena proprietà 1/1;

02. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI – Ubicazione e caratteristiche del sito e dell'edificio di riferimento

Consistenza: Porzione di fabbricato sito in Condominio, formato da

- un Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da ingresso/soggiorno/pranzo, cucinotto, due camere da letto, disimpegno, bagno, due balconi;
- una Cantina al Piano Semi-Interrato (SI).

Superficie complessiva commerciale 70,06 mq.

Ubicazione: Comune di Modena (MO) Località Navicello Via Nonantolana n° 1289/5 Interno 9.

Fabbricato: edificio denominato Condominio "VIA NONANTOLANA 1289/5".

03. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Modena (MO):

Foglio 52





- **particella 131 sub. 7**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 65 mq., escluse aree scoperte 64 mq., rendita catastale 278,89 euro, Via Nonantolana n. 1289/5, Piano SI-2; beni intestati a:

XXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà 1/1;

04. CONFINI



Appartamento: a nord in parte con Appartamento di altra proprietà ed in parte in affaccio su area cortiliva condominiale; ad est con Appartamento di altra proprietà e con corpo vano scale condominiale; a sud ed a ovest in affaccio su area cortiliva condominiale.

Cantina: ad est e ad ovest con Cantine di altre proprietà; a nord in parte con il terreno (contro-terra) ed in parte in affaccio su area cortiliva condominiale; a sud con il corridoio condominiale.

05. PROPRIETÀ

XXXXXXXXXXXX – cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – piena proprietà 1/1.

06. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO



6

Esatta corrispondenza.

07. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non si è a conoscenza né di parti comuni né di servitù.

08. REGIME FISCALE – Regime patrimoniale degli Esecutati

Vendita soggetta a imposta di registro.

Il soggetto esecutato non risulta residente presso l'immobile pignorato, bensì nel Comune di Casalgrande (RE) in Via Canale n. 55 – Scala B.

Risulta inoltre l'esecutato, sposato e con una Figlia.

Il tutto come si evince dal Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia in Allegato alla presente Relazione.

09. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito il cespite tramite:

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/10/2017 Pubblico ufficiale GIBERTINI Sede CASALGRANDE (RE) - UU Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 9990 n. 2981 registrato in data 16/10/2018 - SUCCESSIONE

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 – 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it





DI BRANDOLI MARIA VANNA Voltura n. 8722.1/2018 - Pratica n. MO0086750 in atti dal 24/10/2018 - **Proprietà 1/2 fino al 12/10/2019;**

- SUCCESSIONE EX LEGE di GIBERTINI GIORDANO del 12/10/2019 Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Registrazione Volume 88888 n. 254178 registrato in data 08/06/2022 - Trascrizione n. 13527.1/2022 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/06/2022 – **Proprietà 1/1.**

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – Iscrizioni e Trascrizioni di pregiudizio

In data 19.01.2026 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sull'immobile e sul soggetto intestatario:

1. TRASCRIZIONE del 06/11/1997 - Registro Particolare 13987 Registro Generale 20343 Pubblico ufficiale FRIGO ALESSANDRO Repertorio 67890 del 27/10/1997 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 20/01/2009 - Registro Particolare 1118 Registro Generale 1636 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3224/721 del 26/09/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 12/07/2011 - Registro Particolare 3912 Registro Generale 19791 Pubblico ufficiale FRIGO ALESSANDRO Repertorio 106650 del 23/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 12/07/2011 - Registro Particolare 12541 Registro Generale 19792 Pubblico ufficiale FRIGO ALESSANDRO Repertorio 106650 del 23/06/2011 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE del 24/10/2018 - Registro Particolare 20247 Registro Generale 29965 Pubblico ufficiale REGGIO EMILIA Repertorio 2981/9990 del 16/10/2018 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
6. TRASCRIZIONE del 16/06/2022 - Registro Particolare 13527 Registro Generale 19497 Pubblico ufficiale REGGIO EMILIA Repertorio 254178/88888 del 15/06/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 06/12/2022 - Registro Particolare 27234 Registro Generale 38996 Pubblico ufficiale FIOCCHI FLAVIA Repertorio 49231/22668 del 05/12/2022 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico
8. TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 6972 Registro Generale 9347 Pubblico ufficiale CAPRINO GIUSEPPE Repertorio 4134/3289 del 26/03/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
9. TRASCRIZIONE del 29/03/2024 - Registro Particolare 6973 Registro Generale 9348 Pubblico ufficiale CAPRINO GIUSEPPE Repertorio 4134/3289 del 26/03/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
10. TRASCRIZIONE del 14/10/2024 - Registro Particolare 21733 Registro Generale 29174 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 7024 del 20/09/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 16180 del 15/07/2025
11. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/07/2025 - Registro Particolare 16180 Registro Generale 22226 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 7024 del 20/09/2024





ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 21733 del 2024

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA – Regolarità edilizia del bene. Strumentazione urbanistica vigente

E' stata effettuata richiesta di accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena in data 16.12.2025.

Si riporta l'elenco dell'unica pratica edilizia presente in archivio comunale, Pratica Edilizia di Impianto, ricevuta in data 19.12.2025 e visionata, nonché in *Allegato alla presente Relazione*:

➤ Pratica Edilizia n° 909 del 1955

1. *domanda di Permesso di Costruire al Comune di Modena per la Costruzione di un fabbricato a 9 alloggi popolari nel Comune di Modena fraz. Navicello*
2. *elaborato grafico, piante, prospetti e sezioni*
3. *relazione tecnica allegata al Progetto, 17.07.1955*
4. *approvazione del Progetto da parte del Comune, in data 26.07.1955*
5. *licenza di costruire con condizioni*
6. *relazione di 1° visita tecnico-sanitaria. Certificato di abitabilità del 12.01.1957*
7. *relazione di 2° visita tecnico-sanitaria. Certificato di abitabilità del 21.08.1958*
8. *certificato di agibilità rilasciato 11.05.1959*

8

Nell'accesso atti non è stata rilevata documentazione inerente la conformità degli impianti esistenti. Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono comunque essere ascritte a quanto contenuto all'interno della L.R.12/2017, all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

Art. 19 bis

(prima aggiunto da art. 59 L.R. 6 luglio 2009 n. 6, poi modificato comma 1 e aggiunti commi 1 bis, 1 ter e 1 quater da art. 37 L.R. 23 giugno 2017, n. 12, poi modificati commi 1 bis e 1 ter da art. 73 L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, infine modificato comma 1 bis e sostituito comma 1 quater da art. 27 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

Tolleranza

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro ... delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

- a) il minore dimensionamento dell'edificio;*
- b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. ANGELO ROSSI
Via Giorgione, 19 - 41013 Castelfranco Emilia (MO) • Tel. (059) 92.32.56 • Fax (059) 95.36.021
P. IVA: 03101920365 • e-mail: ingegneria.rossi@libero.it • web: www.studioingegneriarossi.it



- c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria.
e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili:

- a) nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie, ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013;
b) con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

12. SPESE CONDOMINIALI

In data 19.01.2026 il CTU scrivente, con formale richiesta verbale e scritta a mezzo mail, ha richiesto all'Amministratore:

- **Studio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Modena (MO);**

i seguenti documenti, riferiti al Condomino Esecutato:

- Verbale dell'ultima Assemblea Condominiale;
- Situazione pagamento rate ordinarie e straordinarie;
- Ultimo Bilancio e resoconto spese condominiali.

In data 21.01.2026 il CTU scrivente ha ricevuto in forma scritta, a mezzo mail, dall'odierno Amministratore di Condominio XXXXXXXXXXXXXXX, i seguenti documenti (*in Allegato*):

- Bilancio consuntivo esercizio ordinario 2025;
- Verbale di Assemblea Ordinaria 19.05.2025.

Dai suddetti documenti, si evince che per l'Esecutato permane, ad oggi, una situazione di morosità.

- Per l'esercizio Ordinario 2025, sono da saldare euro 1.868,71;

I millesimi di proprietà relativi ai beni dell'Esecutato sono pari a 111,111/1000.

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE



L'immobile al momento del sopralluogo era occupato, anche se gli occupanti (affittuari a titolo gratuito) erano fuori alloggio per lavoro.

14. DESCRIZIONE DEL BENE – Caratteristiche e Finiture – Valutazione dell'immobile

Piena ed esclusiva proprietà di Porzione di Fabbricato civile sita in Condominio, costituita da:

- Appartamento disposto su unico livello al Piano Secondo e composto da:
ingresso/soggiorno/pranzo, cucinotto, due camere da letto, disimpegno, bagno, due balconi.
- Cantina al Piano Semi-Interrato (SI).

Superficie complessiva commerciale di 70,06 mq.

Da liberarsi al Decreto di Trasferimento su richiesta dell'aggiudicatario.

L'immobile risulta agibile, in precario stato di conservazione e manutenzione, con presenza di vizi visibili diffusi.

Descrizione sommaria dell'Appartamento:

- *Trattasi di Abitazione di tipo economico (catastalmente categoria A/3), edificato nel 1955 dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari (IACP) della Provincia di Modena;*
- Gli infissi delle finestre e delle porte finestre sono in legno tinta bianca, originali della costruzione, dotati di vetro con termocamera;
- Oscuranti: Tapparelle in PVC, delle quali una rotta (quella della camera da letto 1);
- Porta d'ingresso in legno laccato ad anta singola blindata;
- Porte interne ad anta in legno tinta bianco-avorio, con specchiatura talune in vetro ed altre cieche;
- Caldaia presente all'interno del cucinotto;
- Bagno dotato di doccia in spazio dedicato, con ulteriore rialzo di pavimento;
- Pavimento in parte in marmette di graniglia di marmo e cemento bianco ed in parte in ceramica (cucinotto e bagno, ove qui il pavimento nuovo è in rialzo rispetto il pavimento dell'intero Appartamento, segno di un rifacimento per sovrapposizione);
- Il pavimento dei balconi è anch'esso in marmette di graniglia di marmo e cemento bianco;
- Parapetto dei balconi in metallo, vetusto;
- NO ascensore al piano;
- Presenza di ammaloramenti e tracce di umidità nelle pareti delle camere, del bagno e del cucinotto;
- Presenza di distacchi di cornici di talune porte interne;
- Termosifoni a parete in ghisa verniciati bianco;

Descrizione sommaria della Cantina:

- Porta di ingresso a due ante in legno di fattura scadente;
- Pavimento in battuto di cemento;
- Presenza di finestrino, dotato di inferriata metallica, in affaccio su cortile condominiale;
- Presenza di stati ammalorativi sulle murature contro-terra per la presenza di infiltrazioni di umidità da terreno contro-terra e per risalita capillare sulle murature portanti.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla Pratica Edilizia, alla planimetria catastale ed all'esauriente documentazione fotografica in Allegato.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti né tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche;
- non sono state effettuate prove penetrometriche o carotaggi nel sottosuolo;
- quant'altro non specificato.

15. CONSISTENZA COMMERCIALE – Superficie calpestabile e commerciale del bene oggetto di stima

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature è ricavabile dalla seguente Tabella, ove si elencano i vani facenti parte del bene oggetto di Stima:

destinazione d'uso del vano	Ubicazione del vano	Superficie Netta mq	Altezza Netta ml	Superficie Lorda mq	Coefficiente merceologico	Superficie Commerciale mq
Appartamento: Ingresso-soggiorno-pranzo	Piano Secondo	13,80	2,79			
Appartamento: cucinotto	Piano Secondo	2,42	2,79			
Appartamento: camera letto I	Piano Secondo	12,18	2,79			
Appartamento: disimpegno	Piano Secondo	2,86	2,79			
Appartamento: bagno	Piano Secondo	4,00	2,74			
Appartamento: camera letto 2	Piano Secondo	15,96	2,79			
Superficie Vani Appartamento al P. 2°		51,22		63,40	1,00	63,40
Appartamento: balcone 1	Piano Secondo	2,00				
Appartamento: balcone 2	Piano Secondo	2,00				
Superficie Balcone al P. 2°		4,00		4,00	0,30	1,20
Cantina	Piano Semi-Interrato	13,63	2,13			
Superficie Cantina al P. Semi-Interrato		13,63		15,60	0,35	5,46
Totale Superficie Commerciale mq.						70,06

Cantina: i valori del vano non sono stati verificati, poiché ne era vietato l'accesso in virtù della presenza



di un lucchetto posto sulla porta in legno di accesso. Di conseguenza, i valori di Superficie Netta e di Altezza Netta si sono desunti sia dall'elaborato progettuale relativo alla P.E. che legittima il cespite, sia dai documenti catastali.

Balcone 2: il valore della superficie netta non è stato verificato, poiché interdetto l'accesso dalla camera da letto (1) in virtù della tapparella rotta della porta-finestra. Di conseguenza, tale valore si è desunto sia dall'elaborato progettuale relativo alla P.E. che legittima il cespite, sia dai documenti catastali.

16. STIMA DEL BENE – Valore a base d'asta

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili) ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti, sia delle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate del 1° semestre 2025 (abitazione di tipo economico normale 950 ÷ 1.350 €/mq.)

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova: ► $(950 + 1350) \times 1/2 = 1150$ (valore medio), arrotondato a **1.200 €/mq.**

12

Valore iniziale dell'intero bene

Superficie Commerciale x **1.200,00 €/mq.** = 70.06 mq. x 1.200,00 €/mq. = **84.072,00 €.**

Detrazione per applicazione prezzo/valore, assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

84.072,00 €. x 5% = - **4.203,60 €.**

Detrazione per costi Sanatoria e Pratica Catastale DOCFA

Dall'analisi della documentazione agli atti, ossia dall'analisi dello Stato Legittimo Concessionato e dal confronto con lo Stato di Fatto Rilevato, l'Immobile necessita di una Pratica Edilizia SCIA a Sanatoria senza Opere, al fine della regolarizzazione di difformità riscontrate minori, ascrivibili quali variazioni contemplate nell'ex-Art. 19bis della L.R. Vigente e Legge Salva-Casa.

Pertanto, si considerano costi di Sanatoria, Amministrativi per Oblazione (euro 1.000,00) e Tecnici per Onorari (euro 1.500,00), nonché Pratica Catastale DOCFA per risistemazione planimetria catastale (euro 1.000,00). Il tutto pari a - **3.500,00 €.**

Riepilogo lotto unico:

Valore iniziale intero bene 84.072,00 €

Detrazione per assenza garanzia vizi - 4.203,60 €

Costi Pratica Edilizia a Sanatoria e Pratica Catastale DOCFA - 3.500,00 €

Valore finale del lotto unico 76.368,40 €

Arrotondato a 76.500,00 € (diconsi euro settantaseimilacinquecento/00)



Al valore arrotondato finale del lotto unico di vendita, come sopra stimato, corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari ad euro 1.100,00 circa.

RIEPILOGO GENERALE valore di stima

VALORE FINALE LOTTO UNICO 76.500,00 €
(diconsi euro settantaseimilacinquecento/00)

NOTE

- Si precisa che il CTU-Perito Estimatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- Il CTU-Perito Estimatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- La data della valutazione e delle descrizioni coincidono con la data della redazione della Relazione Peritale di Stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli Allegati alla Relazione Peritale di Stima sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena conoscenza;
- E' vietata la pubblicazione totale o parziale del presente documento o farne uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto;
- La versione dei fatti presentata in questo documento peritale è corretta al meglio delle conoscenze del CTU-Perito Estimatore.

13

La presente relazione Peritale di Stima si compone di n. 14 pagine numerate e dei seguenti Allegati.

Documenti Allegati:

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali
3. visure catastali attuali e storiche
4. estratto di mappa catastale
5. elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni catastali
6. bilanci e resoconto spese condominiali
7. accesso atti comunale – elaborati Stato Legittimo
8. verbali sopralluogo CTU
9. residenza e regime patrimoniale
10. ispezione ipotecaria
11. atto provenienza – *Omissis*
12. comparabili (OMI, Agenzie Immobiliari)

A completamento dell'incarico si deposita in Cancelleria mediante procedura telematica:

- Originale del presente Elaborato, con relativi Allegati;
- Elaborato depurato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- Il Prospetto Sintetico "A";
- L'Allegato "G";
- Attestazione degli invii;
- Nota Professionale per richiesta liquidazione del compenso.



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione dell'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale ulteriore chiarimento. Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'Incarico affidatogli.

Con Osservanza.

Castelfranco Emilia, 22 gennaio 2026

(firmato digitalmente)

