

Studio Artioli ing. Franco Via Papazzoni, 68 41032 Cavezzo di Modena
c.f.: RTL FNC 58H23 I128E p.i.: 02245300369 tel.-fax. 0535 46222 cell. 329 800 81 85
mail: franco.artioli@libero.it franco.artioli@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA di STIMA

del C T U in incarico

sul caso RGEI 62 -2023

Esecutato sig [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G E I LUCCHI Dr.ssa Giulia

III sezione Civile

Tribunale Ordinario di Modena

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU Artioli ing Franco

ASTE
GIUDIZIARIE®
ARTIOLI ING. FRANCO
2023

Iscritto all 'Albo Ingg. Modena n 1202

III Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : C T U per la stima della Procedura Civile Ruolo n 62-2023

Esecutato [REDACTED]

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

Firmato Da: FRANCO ARTIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 355146ac2c04d93f0e64bb061567ed97

ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Artioli ing. Franco Via Papazzoni, 68 41032 Cavezzo di Modena
c.f.: RTL FNC 58H23 1128E p.i.: 02245300369 tel.-fax. 0535 46222 cell. 329 800 81 85
mail: franco.artioli@libero.it franco.artioli@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cavezzo li 16 Febbraio 2025 – Domenica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dr. AUSIELLO Umberto

III° Sezione Civile del Tribunale

Iscritto all 'Albo Ingg. Modena n 1202

III Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : C T U per la stima della Procedura Civile Ruolo n 62-2023

Esecutato

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCO ARTIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 355146ac2c04d93f0e64bb061567ed97

ASTE
GIUDIZIARIE®



Oggetto : Perizia di stima e CTU nel merito del valore immobiliare dei beni pignorati
sul caso RGEI 62-2023 Esecutato Sig. [REDACTED]

Quesito n 1 : Identificazione dei diritti reali dei beni oggetto del pignoramento

A.D.R. Gli oggetti della esecuzione immobiliare sono tre Cantine (di piccolissime dimensioni)
site al Piano Terra di un fabbricato Abitativo che si trova in Via Roccociolo n 32 in Modena (zona
centro città), ma non centro storico. La zona è denominata Zona Censuaria 2 di Modena

Due di esse sono allibrate ad NCEU Foglio 140 Mappale 285 e Sub. 61. (sono anche
collegate tra di loro a mezzo porta interna).
Hanno accesso diretta dal cortile interno al Condominio.

Una di esse è allibrata ad NCEU Foglio 140 Mappale 285 e Sub. 62 .
Ha accesso diretto al Cortile interno e non è direttamente collegata con le altre due cantine.

Le due unità immobiliare sono censite ed accatastate come C/2 classe 2

Per quanto alla particella di cui all' NCEU Foglio 140 Mappale 285 e Sub. 61.
si voglia verificare (cfr. Allegato 1) che ha una consistenza metrica catastale di 14,00 metri
quadrati ed una rendita catastale di Euro 27,48 .

Per quanto alla particella di cui all' NCEU Foglio 140 Mappale 285 e Sub. 62.
si voglia verificare che ha una consistenza metrica catastale di 6,00 metri quadrati ed una rendita
catastale di Euro 11,78. (cfr Allegato 1).

Per quanto alla Piena Proprietà essa è al 1000 / 1000 (cfr Allegato 1 a pagina n 3) dell '
esecutato sig [REDACTED]

Iscritto all 'Albo Ingg. Modena n 1202

III Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : C T U per la stima della Procedura Civile Ruolo n 62-2023

Esecutato [REDACTED]

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

Quesito n 2 Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni di cui al Lotto

Unico . Qui denominato Lotto 1

Lotto 1 per contiguità dei due immobili identificati con Sub 61 e Subalterno 62

Il lotto di cui al procedimento è costituito da n 3 piccoli vani, siti al Piano Terra di un immobile di pregio, si tratta di locali destinati a Cantina.

Il primo bene immobile è censito al Fg 140 mapp. 285 sub 62, la sua consistenza planimetrica è di un solo locale :

Vano 1 (cfr Allegato 2)

b = 2,10 ml. B = 2,60 ml. sup Utile netta = 5,46 mq. H di vano 3,20 ml.

Il secondo bene immobile, sono due vani, censiti al Fg 140 mapp. 285 sub 61, le loro consistenza planimetrica sono :

Vano 2 (cfr Allegato 2)

b = 2,30 ml. B = 2,60 ml. sup Utile netta = 6,02 mq. H di vano 3,20 ml.

Vano 3 (cfr Allegato 2)

b = 3,92 ml. B = 2,60 ml. sup Utile netta = 10,19 mq. H di vano 3,20 ml.

Il totale delle tre superfici utili nette oggetto di esproprio ammonta a 26,41 mq. A questi vanno sommati il 15 % dei muri di pertinenza per ottenere la Superficie Commerciale che è pari a ($26,41 \times 1,15$) = 30,40 mq. (dicono TRENTA/40 metriquadri)

Categoria C / 2 (cantine in zona censuaria 2).

Conclusioni : I tre vani, denominati vano 1 e vano 2 e vano 3 (cfr Allegato 2) oggetto del procedimento hanno una superficie commerciale pari a 19, 20 mq.

Iscritto all 'Albo Ingg. Modena n I202

III Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : C T U per la stima della Procedura Civile Ruolo n 62-2023

Esecutore 

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Osservazioni tecnico descrittive :

I tre locali hanno un accesso fisico (porta) diretta sull'esterno (cfr Relazione Fotografica in Allegato 2) e come ogni cantina , al loro interno non ci sono impianti di riscaldamento né di distribuzione acqua calda o fredda. Non ci sono termoisolanti o altro per cui non serve produrre la A P E – Attestazione Prestazione Energetica , che invece viene richiesta oggi per le Unità Immobiliari Abitative alle quali necessita tale certificazione fosse anche e solo per la loro locazione.

Quesito n 2.1 Regime Urbanistico Edilizio.....

Il fabbricato “ condominio Primavera 2 “ dentro cui si trovano le UIU oggetto di espropriazione è databile e risalente verosimilmente ad una data compresa tra le due guerre , in Comune a Modena pertanto non sono reperibili gli atti originali inerenti la costruzione i relativi permessi di costruire , il fabbricato comunque risulta legittimo.

Per quanto alle tre cantine “ de quo” va rilevato che con Pratica Edilizia n 1825 del 1997 , lo stesso proprietario sig [REDACTED] aveva richiesto ed ottenuto di “ aprire una porta che dalla Cantina Centrale immettesse nel cortile interno”, ed al tempo stesso aveva chiesto di “ chiudere una porta tra il Vano 2 ed il Vano 3 “. (cfr Allegato 3) Accesso agli atti comunali .

Tale pratica era stata accolta , ma la stessa autorizzazione non fu ritirata , mai, dal Richiedente . Le opere però risultano eseguite allo stato attuale . Per cui si tratta qui di un abuso edilizio in essere , ma sanabile in atti – mediante Sanatoria – oppure in opere (meno oneroso) N richiudendo la porta di neo formazione realizzata sull'esterno e riaprendo quella interna tra le due cantine , che oggi risulta chiusa.

Il costo della seconda soluzione (la più economica tra le due) è stimabile in Euro 800,00 + IVA 10 % . Totale 880,00 Euro Lordi di IVA .

Iscritto all 'Albo Ingg. Modena n 1202

III Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : C T U per la stima della Procedura Civile Ruolo n 62-2023

Esecutato [REDACTED]

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

Studio Artioli ing. Franco Via Papazzoni, 68 41032 Cavezzo di Modena
c.f.: RTL FNC 58H23 I128E p.i.: 02245300369 tel.-fax. 0535 46222 cell. 329 800 81 85
mail: franco.artioli@libero.it franco.artioli@ingpec.eu

Si indicano le spese Condominiali inerenti ogni anno solare – riferibili ai millesimi di proprietà delle tre cantine – nella somma indicativa di Euro _____ / anno.

Come aveva a rifermi l' Amministratore Condominiale pro-tempore in data 19 Febbraio 2025 da numero 059 – 29 29 016 , che da me contattato ha conferito in quella data .

Valutazione degli immobili.

Nel merito della Valutazione Commerciale dei due cespiti oggetto di esproprio , è definibile la somma unitaria di circa 600,00 Euro / mq quale valore più probabile per la loro vendita sul libero mercato – già al netto delle spese di muratori in opere edilizie per il ripristino della Legittimità Tecnica dei due immobili .

Questo sia tenuto conto della ottima posizione del fabbricato denominato Condominio PRIMAVERA 2 , dello stato dell'Immobile “ de quo” che risulta in ottimo stato di conservazione e della “ perfetta manutenzione esterna del Condominio dentro cui esse sono allocate .

Conclusioni di Perizia ed asseverazione :

La consistenza metrica commerciabile dei beni risulta essere 30,40 metri quadrati che moltiplicati per il valore attuale unitario stimato in Euro 600,00 / mq. Riporta il Valore dei due cespiti ad un totale di : $30,40 \text{ mq} \times 600,00 \text{ Euro / mq} = 18'240,00 \text{ Euro}$ a cui vanno dedotti Euro 880,00 per la risoluzione dell' abuso edilizio oggi in essere .

**Il totale complessivo del valore degli immobili ammonta quindi a 17.360,00 Euro
(dicono Euro DICIASSETTEMILATRECENTOESSANTA/00)**

Iscritto all 'Albo Ingg. Modena n 1202

III Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : C T U per la stima della Procedura Civile Ruolo n 62-2023

Formata a _____ a ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Artioli ing. Franco Via Papazzoni, 68 41032 Cavezzo di Modena
c.f.: RTL FNC 58H23 I128E p.i.: 02245300369 tel.-fax. 0535 46222 cell. 329 800 81 85
mail: franco.artioli@libero.it franco.artioli@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N.B. Dal rilievo costi reali degli ultimi tre anni , in capo alle Cantine del Sig. ██████████

██████████ cfr Allegato 4) si evince un costo medio annuale – derivante dalla media aritmetica dei costi accertati degli ultimi tre anni di gestione – pari ad Euro 140,00 / anno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

*Tanto dovevasi per Vs opportuna
conoscenza ad espletamento dell incarico di CTU*

*in fede il tecnico incaricato
Artioli ing Franco
Albo Modena n 1202*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

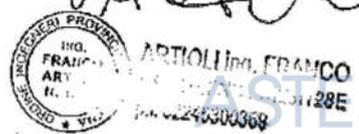
a seguire la perizia :

Allegato 1 Accesso alle planimetrie catastali

Allegato 2 Verbale di accesso congiunto ai locali

Allegato 3 Accesso agli atti Comunali – legittimanti gli immobili -

Allegato 4 Rilievo dei costi annuali in capo alle tre Cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Iscritto all 'Albo Ingg. Modena n 1202

III Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Modena

Oggetto : C T U per la stima della Procedura Civile Ruolo n 62-2023

Esentato ██████████

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCO ARTIOLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 355146ac2c04d93f0e64bb061567ed97

ASTE
GIUDIZIARIE®