

Terza sezione civile R.G. n. 5406/2024

_____ (debitrice eseguita) e

_____ (comproprietario non eseguita)



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

Terza sezione civile R.G. n. 5406/2024

_____ (debitrice esecutata) e

_____ (comproprietario non esecutato)

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 22/03/2025 alla presenza dell'affittuario _____. 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 oggetto di divisione è ubicata in comune di Zocca in via Giovanni Boccaccio 41/p, catastalmente così identificata:

appartamento al piano terra censito al catasto urbano con il foglio 37 mappale 143 subalterno 1 categoria A/2 classe 3 consistenza 4 vani rendita euro 485,47, via Giovanni Boccaccio 17 intestato a _____ proprietà per ½ e _____ proprietà per ½.

Assieme all'appartamento sono incluse delle pertinenze comuni così come indicato nell'atto di acquisto del 05/03/1981 che si allega in copia. In particolare, i beni comuni di pertinenza anche dell'appartamento risultano essere, il mappale 650 (corte comune), mappale 590 (abitazione del custode).

Nella scheda è incluso anche un piccolo ripostiglio al piano sottoterra e una piccola porzione di area comune circostante al portico, cucina e letto.

CRONISTORIA ed ACCERTAMENTO DI PROPRIETA'.

Dal 05/03/1981 l'immobile è di _____ proprietà 1/2 derivante da atto di compravendita Dott. _____ rep. 36739, (la quota restante di 1/2 era stata acquisita da _____).

Dal 03/05/2019 è di _____ proprietà 1/2 derivante da decreto di trasferimento immobili rep. 13820/9627 trascritto in conservatoria di Modena alla formalità n. 11849 del 19/06/2019 (acquisto quota di 1/2 da _____).



Negli acquisti sono incluse le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 ed in particolare mappale 650 corte comune e mappale 590 abitazione del custode, non indicati nel verbale di pignoramento immobili.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato in comune di Zocca in via Giovanni Boccaccio con accesso e parcheggio dal civico 41 (è altresì possibile accedere all'immobile anche da altri accessi pedonali confinanti con via Boccaccio). Inoltre, è presente una piccola strada privata lato ovest del mappale 650 non evidenziata in mappa catastale che da via Boccaccio costeggia i mappali 553 e 555, autorimesse facenti parte del complesso residenziale denominato Mascagni. Le autorimesse non fanno parte dell'immobile oggetto di divisione.

Trattasi di un appartamento posto al piano terra facente parte di una palazzina costruita nel 1974, comprende portico coperto, ripostiglio (sottoscala), soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere da letto. E' ubicato in zona nord-ovest rispetto al centro abitato di Zocca a circa 1 km in posizione panoramica. Le principali attività commerciali sono a circa 1 km, dispone di parcheggi lungo le strade adiacenti, a circa 500 metri è presente la fermata autobus linea 700 e 710 SETA con destinazione Zocca, Vignola, Montese, Guiglia, Pavullo nel Frignano e linea 656 TPER con destinazione verso Valsamoggia Bazzano con pochi collegamenti giornalieri.

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 dispone del certificato energetico



ai sensi della delibera regionale dell'Emilia Romagna n. 156/2008 e successive modifiche ed è classificato in G. Gli infissi interni ed esterni quali porte e finestre sono in legno e vetro singolo con scuri in legno in discreto stato di manutenzione. Il tetto è in cemento con tegole marsigliesi in discreto stato di manutenzione, pavimenti sono in parte in ceramica e parte in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di manutenzione. Attualmente l'immobile risulta essere utilizzato dall'affittuario che mi dichiara che l'immobile è allacciato alle utenze elettricità, acquedotto e gas. Alla data del sopralluogo non si riscontrano fessurazioni significative relativamente al sisma del 2012. L'impianto di riscaldamento è autonomo, è presente una caldaia marca Immergas Vitrix in buono stato di manutenzione, l'altezza interna è di 2,80 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. Si allega pianta del comune con sovrapposizione del rilievo eseguito.

CONFORMITA' DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

Le pratiche edilizie ricercate e fornite dalla pubblica amministrazione ovvero comune di Zocca edilizia privata tramite accesso agli atti del 24/03/2025 sono le seguenti:
licenza di costruzione prot. 2636 del 08/03/1974 con abitabilità prot. 2135 del 02/07/1976 (limitatamente ai soli due fabbricati posti sul lato sud del lotto) eseguita con sopralluogo dell'ufficiale sanitario,
variante prot. 3127 del 23/08/1976, con abitabilità prot. 293 del 09/12/1978,



eseguita con sopralluogo dell'ufficiale sanitario,

autorizzazione prot. 5888 del 31/10/1978 per recinzione,

autorizzazione prot. 314 del 07/11/1978 costruzione di una cabina prefabbricata,

DIA prot. 6808 del 06/09/1999 opere di ripristino manto di copertura, guaina e grondaie.

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

Dal rilievo da me eseguito, si evince che le dimensioni lineari dei vani/stanze sono conformi a quanto dichiarato in comune ed in catasto, risultano soltanto un paio di porte spostate, che possono rientrare nell'art.19 bis tolleranze di cantiere.

SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato è censito nel vigente PUG tavola schema strutturale di assetto delle aree urbane come tessuto urbano prevalentemente residenziale.

CONFINI.

L'appartamento a piano terra confina:

ad est con il subalterno 2 di proprietà catastale _____,

a sud con il subalterno 3 di proprietà catastale _____,

a sud con il subalterno 4 di proprietà catastale _____,

a nord ed ovest con area comune mappale 143 e mappale 650 B.C.N.C. corte comune a tutti i sub dei mappali 143, 553, 554, 555, 556, 579, 580, 590.



ISCRIZIONI.

Le iscrizioni e trascrizioni ad oggi sono:

- Trascrizione a favore atto notaio _____ del 05/03/1981 rep. 36739/6448 compravendita $\frac{1}{2}$ _____ $\frac{1}{2}$ _____, nell'atto viene indicato proporzionalmente comune l'alloggio del custode mappale 590 e l'area scoperta,
- Iscrizione contro n. particolare 2782 del 2000 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con comunicazione n. 3126 del 2010 cancellazione,
- Iscrizione contro n. particolare 5319 del 2017 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo con annotazione n. 2937 del 2019 restrizione dei beni,
- Trascrizione contro n. particolare 9324 del 2018 tribunale di Bologna sentenza dichiarativa di fallimento con annotazione n. 2938 del 2019,
- Trascrizione n. particolare 11849 del 2019 tribunale di Bologna decreto di trasferimento immobili, la quota di $\frac{1}{2}$ viene acquisita da _____ contro _____,
- Annotazione n. particolare 2937 del 2019 tribunale di Bologna restrizione dei beni riferita all'iscrizione n. 5319 del 2017, valore degli immobili liberati euro 17.500 a favore di _____ contro _____,
- Annotazione n. particolare 2938 del 2019 tribunale di Bologna restrizione dei beni riferita alla trascrizione n. 9324 del 2018, a favore di _____ contro _____,



- Trascrizione contro n. particolare 25506 del 2023 verbale di pignoramento immobili,
- Trascrizione contro n. particolare 24712 del 2024 tribunale di Modena divisione giudiziale.

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 695 euro al mq, la valutazione media della F.I.A.I.P. è di circa 825 euro al mq e la valutazione del sito internet immobiliare.it è di circa euro



680, la valutazione del sito internet borsino immobiliare è di circa euro 678, il valore che si assume idoneo considerato lo stato dei luoghi è di euro 770 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 commerciale desunta dalle misure effettuate in loco:

Abitazione piano terra superficie commerciale mq 68 circa (muri compresi)

Il valore complessivo è dato dalla superficie moltiplicato per prezzo di mercato medio=52.360 euro, considerato il portico al 65% ed il ripostiglio al 50%, abitazione al 100%.

Tenuto conto dello stato di fatto in cui trovasi il fabbricato e l'eventuale asta giudiziaria, si determina il valore del lotto unico (quota di 1/1) valutato a corpo e non a misura, arrotondato in euro 52.000.

La singola quota di ½ ammonta ad euro 23.500 considerato che



l'acquisto non determina la proprietà esclusiva e che i locali risultano affittati.

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE.

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

_____ divenne proprietaria per ½ il 05/03/1981, risulta coniugata con _____ dal 23/02/1975 senza annotazioni, residente a _____. L'acquisto fu fatto in comunione legale con il marito _____.

_____ divenne proprietario per ½ il 03/05/2019, risulta coniugato con _____ dal 15/09/2012 con scelta di separazione dei beni, residente a _____.

Sugli immobili non sono presenti servitù di passaggio ed obblighi e diritti, trattandosi di appartamento all'interno di un complesso immobiliare nella vendita sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. L'unità immobiliare è conforme.

QUESITO N. 2: descrizione materiale sommaria ed analitica

Sono descritti nei paragrafi precedenti.

In base alle ricerche eseguite presso agenzia delle entrate risultano contratti di affitto. L'immobile è occupato dall'affittuario ed arredato in discreto stato di conservazione. Data di stipula 15/01/2023 durata tre anni, importo annuo 2.400 euro. Considerati i valori di locazione medi della zona di circa 3 euro/mq il valore della locazione determinato dal CTU ammonta a circa 200 euro al mese ovvero 2.400 euro annui.



QUESITO N. 2.1: regime urbanistico edilizio

Il fabbricato è stato costruito a seguito della concessione edilizia del 1974, variante finale del 1976 ed abitabilità del 1976-1978.

Le unità immobiliari sono 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 550 euro.

Ci sono spese straordinarie già deliberate per euro 540, non sono presenti debiti alla data del 09/05/2025 per quanto riguarda le spese condominiali non pagate. Si allega bilancio dell'amministratore condominiale.

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

18-certificato energetico

19-amministratore

Savignano sul Panaro, 22 maggio 2025

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

Non sono pervenute osservazioni alla ctu.

Savignano sul Panaro 18 giugno 2025

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

