

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO RGE 74/2021

GIUDICE ESECUZIONE DOTT.ssa GIULIA LUCCHI

**Promossa da
AQUI SPV SRL**

**Contro
BERSELLI ALMER**

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il giorno 26/05/2022 il sottoscritto veniva nominato dal GE Dott.ssa Giulia Lucchi (Doc. 1), giuramento del 26/05/2022 (Doc.2), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 74/2021.

promossa da AQUI SPV SRL con sede legale in Conegliano (TV) C.F. 04954010262, rappresentata da Avv. Gianni Scagliarini via San Giorgio 1 CAP 40121 Bologna codice fiscale - Pec: avv.gianni.scagliarini@ordineavvocatibopec.it

contro

CONTROLLI PRELIMINARI

- 1) Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva e tale certificazione ha preso in considerazione il ventennio precedente al pignoramento.
- 2) I dati catastali e storici sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva
- 3) La documentazione ipocatastale risulta completa con le trascrizioni nell'ultimo ventennio
- 4) Si allegano le visure e le planimetrie catastali dei beni pignorati con i relativi passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente (Doc.3).
- 5) In data 31/05/2022 (Doc.4) è stato chiesto appuntamento con ufficio tecnico del Comune di Modena per acquisire eventuale progetti in archivio degli immobili.
- 6) In data 06/07/2022 il CTU ha proceduto al sopralluogo dell'immobile non essendo intervenuta alcuna comunicazione da parte del Comune di Modena.



Ing. Camillo Sansone

trasferimento a privato, niente IVA e solo imposta ipotecaria e di registro agevolata se prima casa.

Dalla banca dati quotazioni immobiliari, per Modena Zona Tempio, musicisti i valori per abitazioni di tipo civile normale oscillano tra € 1.350,00 e 1.800,00 (Doc.5).

Nella fattispecie il valore medio ponderato è € $(1.350,00 + 1.800,00) : 2 =$ € 1.575,00/mq

Pertanto il valore dell'appartamento si può stimare € $1.575,00 \times 81 =$ € 127.575,00 e detraendo il costo dei serramenti si ha € $127.575,00 - 12.000,00 =$ € 115.575,00.

Il CTU ritiene che l'appartamento, vista l'assenza di un box auto, possa essere offerto inizialmente ad € 105.000,00 oltre tutte le spese tecniche e di perizia.

Riguardo alla stima delle spese condominiali per i prossimi due anni, tenuto conto della spesa per l'esercizio 20-21 pari a € 1.310,08 (Doc.6) e per il periodo 21-22 è stato di € 1.229,38 (Doc.7), si può stimare che per i prossimi due esercizi condominiali, tenendo conto degli aumenti energetici, le spese potrebbero essere di € 1.690,00 ognuno.

Modena, 29/07/2022

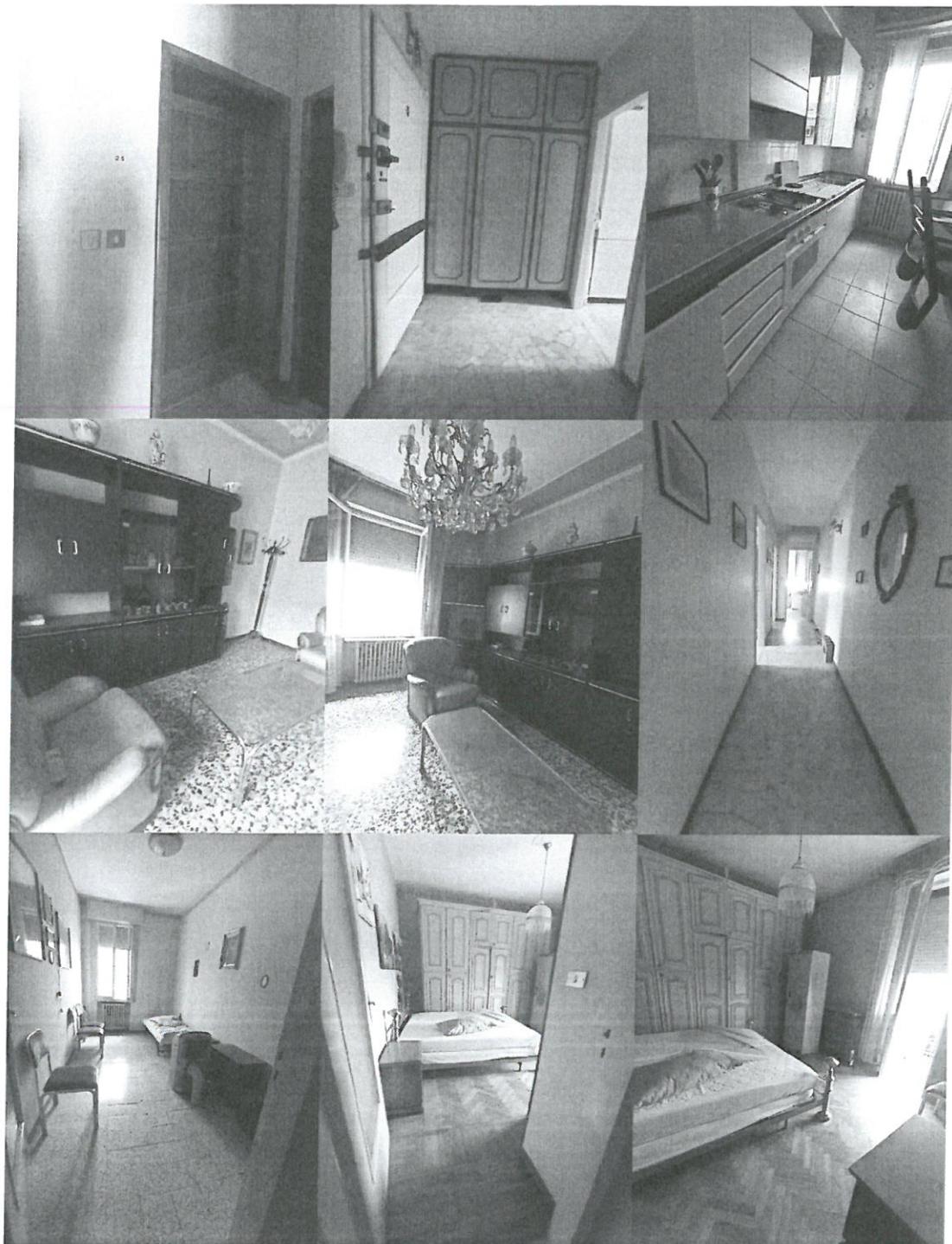


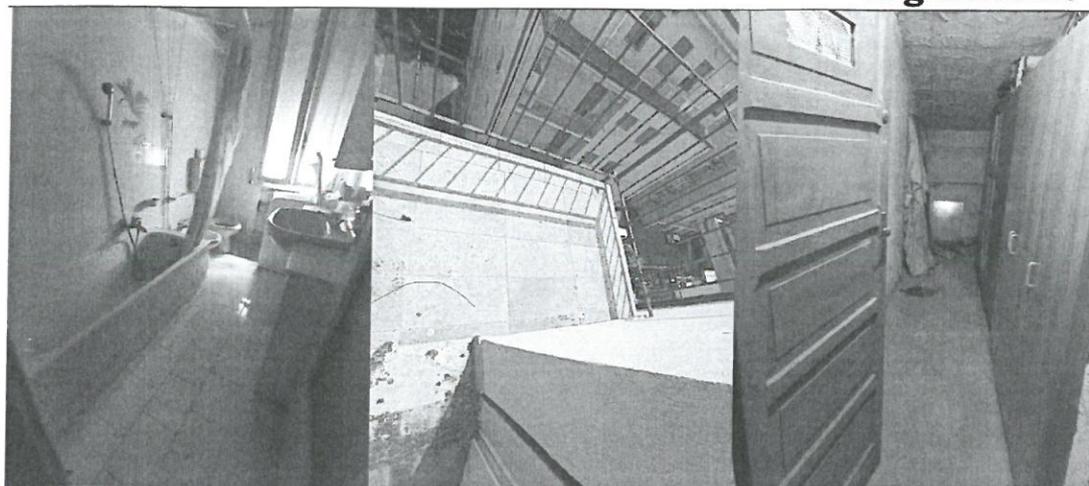
Allegati:

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
RELAZIONE SINTETICA FINALE**



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DESCRIZIONE SINTETICA FINALE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicata in Comune di Modena in Viale Verdi 96; è composto da ingresso su corridoio, cucina abitabile, due camere da letto, soggiorno-pranzo, bagno, soffitta e cantina, confina a sud con vano scale e proprietà terzi, a ovest proprietà terzi, a est e nord area libera; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Modena al foglio 125 particella 168 sub 99 piano S1-6-7 categoria A2 rendita catastale € 525,49.; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE € 105.000,00.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ.III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO RGE 74/2021

GIUDICE ESECUZIONE DOTT.ssa GIULIA LUCCHI

**Promossa da
AQUI SPV SRL**

**Contro
BERSELLI ALMER**

**RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA
INTEGRAZIONE**

PREMESSA

La presente integrazione alla Relazione del CTU depositata telematicamente il giorno 29/07/2022 è elaborata in seguito alla determina del Giudice Dott. Umberto Ausiello in data 22/09/2022 (All.1) con la richiesta di acquisire maggiori informazioni circa la cantina e il locale uso solaio dell'immobile oggetto di stima.

Il sottoscritto CTU ha posto in essere le successive indagini:

- Richiesta all'Archivio Notarile del rogito originario del 16/12/1958 elaborato dal Notaio [redacted] registrato a Modena il 22/12/1958 rep [redacted] dal quale si evince che [redacted] acquistò l'immobile pignorato; nello stesso rogito compare per la cantina il mappale 17357 sub 140 e per il locale uso solaio il mappale 17357 sub 130; qui si rammenta che nella relazione notarile agli atti [redacted] a vendite l'immobile a [redacted] mamma di [redacted]
- Richiesta al Comune di Modena di accesso agli atti ricevuti in seguito in data 18/10/2022, da tali atti sono state estratte le planimetrie del Piano Interrato con la cantina n° 140 (All.3) e il Piano settimo con il solaio n° 130 (All.4).
- Su indicazione dell'Amministratore del Condominio, di cui fa parte l'immobile pignorato, il CTU ha effettuato un sopralluogo accompagnato dal Sig.Improta, manutentore del condominio.

RELAZIONE

Durante il sopralluogo il Sig. [redacted] ha aperto il locale solaio n° 129 circoscritto in rosso nell'All.4 che, a suo dire, non era usato da tanto tempo e in una scatola abbiamo rinvenuto una cartolina indirizzata a [redacted] (Foto 1) e (Foto 2) dalla quale abbiamo dedotto che quel



Ing. Camillo Sansone

locale solaio era stato usato e occupato dalla Sig.ra [redacted] in seguito da suo figlio [redacted]

La visita alle cantine ha fatto individuare la cantina n° 140 (Foto 3) e (Foto 4) cerchiata in rosso nell'All.3, che risulta occupata e il Sig. [redacted] ni ha assicurato che avrebbe avvertito l'occupante per liberarlo.



Foto 1

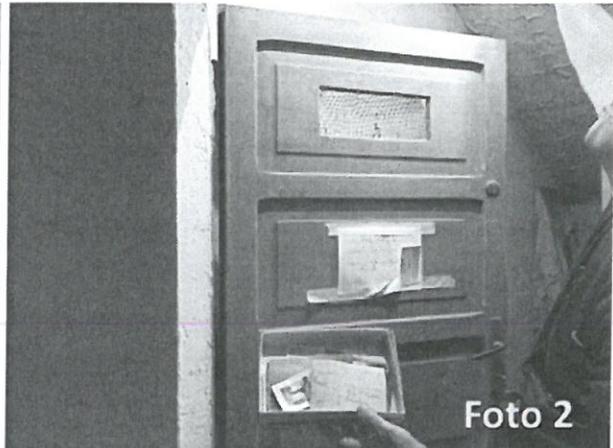


Foto 2

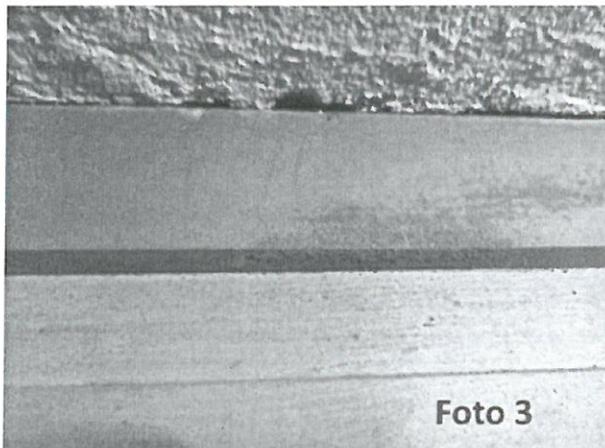


Foto 3



Foto 4

Modena, 27/10/2022

The stamp contains the following text: "ORDINE INGEGNERI PROV. MODENA", "DOTT. CAMILLO SANSONE", "Sezione A", "N. 648", "REGIONE EMILIA ROMAGNA".

Via Della Cella, 29 - 41124 Modena - Tel 059-441794 cell. 349-1953420
email : camillosansone@tiscali.it PEC: camillo.sansone@ingpec.eu
N°648 Albo Ingg. Modena C. F. SNS CLL 46M02 A6620 P.IVA 01311820367

