

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO RGE 92/2022
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

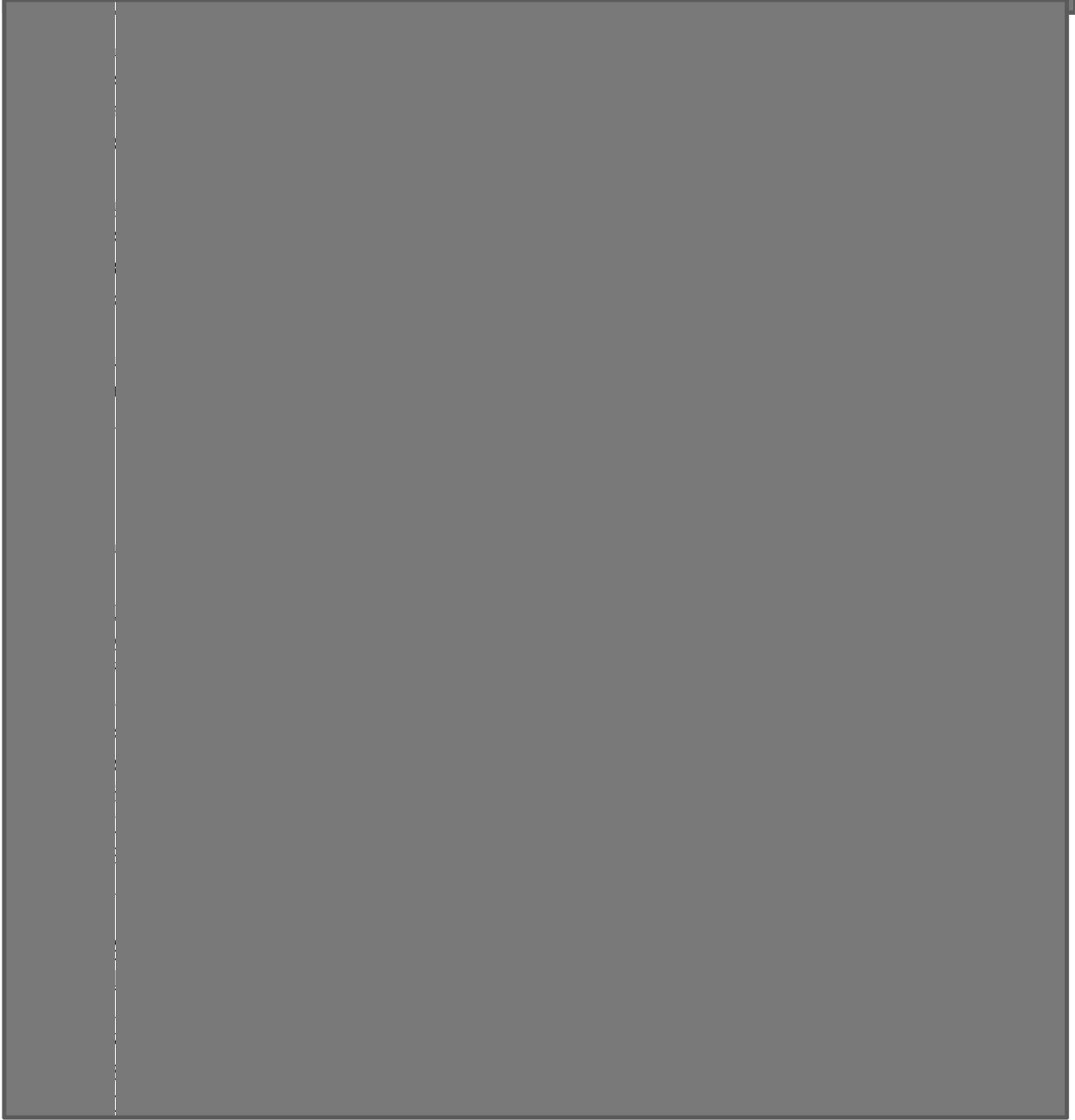
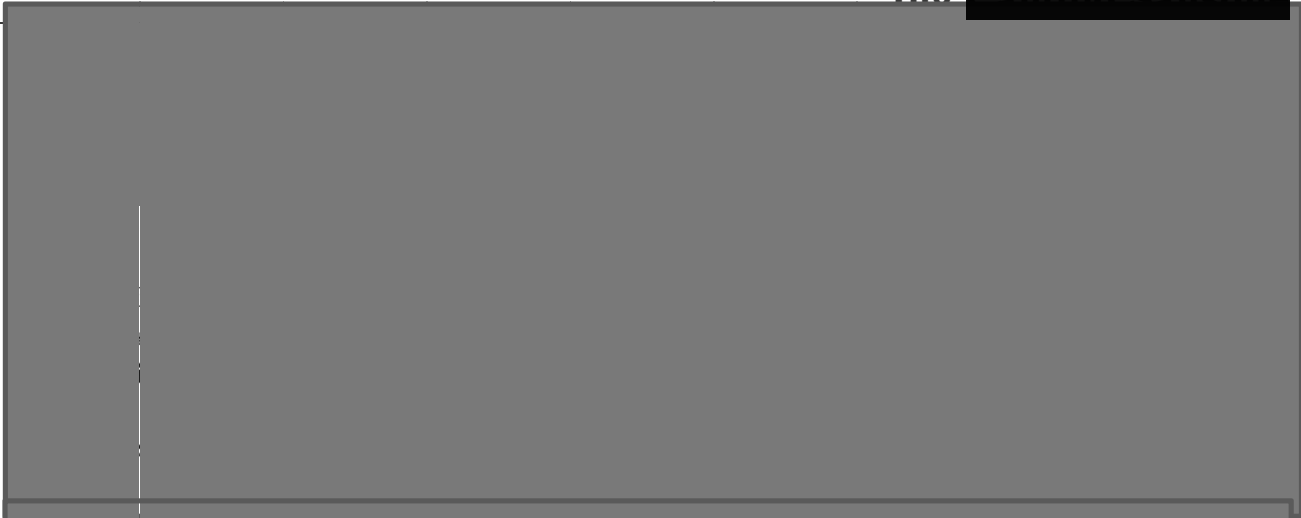
Il giorno 16/02/2024 il sottoscritto Ing. Camillo Sansone veniva nominato dal GE Dott. Umberto Ausiello (Doc. 1), giuramento del 16/02/2024 (Doc.2), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 92/2022.

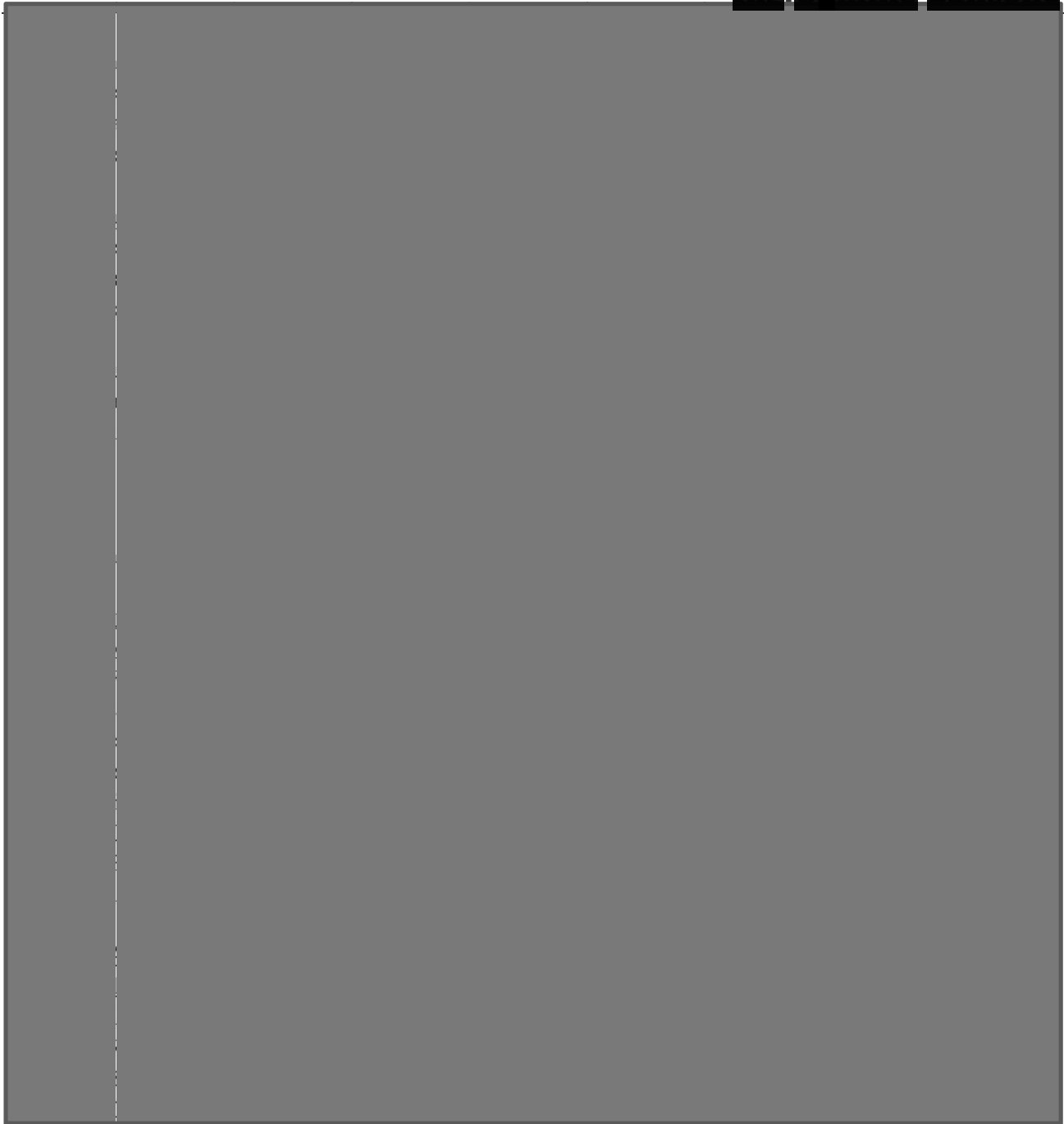
promossa da [REDACTED] rappresentata da Avv. Michele Ferrari codice fiscale FRRMHL63A30G337E – Pec: michele.ferrari@pec.avvferraribaldessarelli.it.

contro [REDACTED].

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 19/02/2024 (Doc.4) è stato chiesto appuntamento con ufficio tecnico del Comune di Carpi per acquisire eventuale progetti in archivio degli immobili.
- 6) In data il CTU ha proceduto al sopralluogo dell'immobile insieme all'incaricato di IVG.
- 7) Sussistono le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:





QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In atti il Notaio Francesco Casarini ha certificato che alla data del



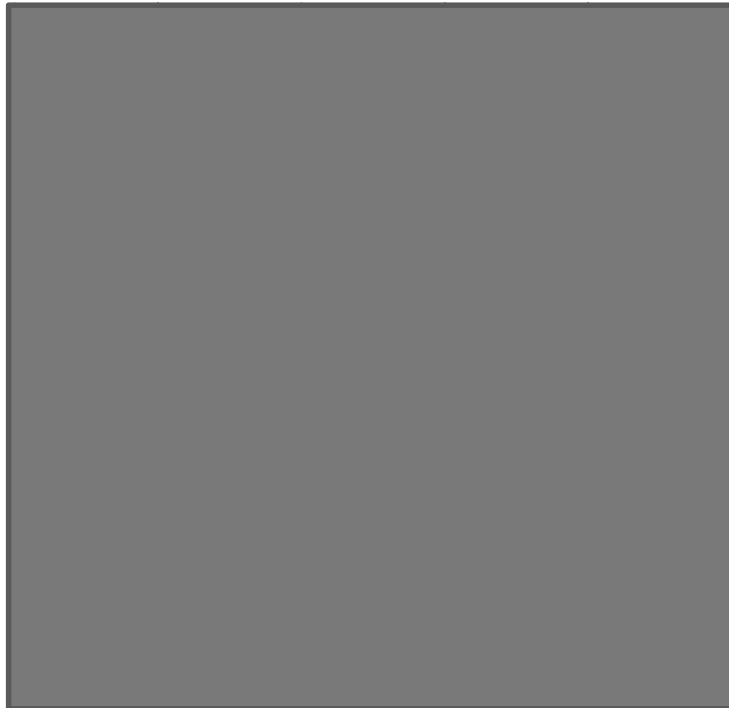
Pertanto si può affermare che la [redacted] ha la piena proprietà dei beni pignorati.

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

I beni esecutati sono distinti al catasto fabbricati di Modena [redacted]



Nella mappa seguente è indicata l'ubicazione esatta plano-topografica dell'immobile.



Il bene è al piano sesto e seminterrato di un condominio edificato negli anni 60 e consta di soggiorno-pranzo con balcone, camere da letto, studio, un bagno e ripostiglio, soffitta, e al piano seminterrato garage e cantina.

In accordo con le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate il calcolo delle superficie omogeneizzata della proprietà somma la superficie lorda appartamento più 30% balconi, 25% garage e cantina quindi mq $62 + .25 \times 21 = 67,25$.

Occorre evidenziare che lo stato dell'appartamento è ottimo, il condominio ha usufruito del superbonus 110%, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas, serramenti in ottimo stato.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato, inoltre poiché sono trascorsi oltre 5 anni dall'ultimo intervento gode dell'agevolazione fiscale in caso di trasferimento a privato, niente IVA e solo imposta ipotecaria e di registro agevolata se prima casa.

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'accesso agli atti del Comune di Modena ha evidenziato che l'immobile è

(Doc.6)

Dalla banca dati quotazioni immobiliari, per Modena Zona Gramsci, i valori per abitazioni di tipo civile normale oscillano tra €/mq 1.100,00 e 1.550,00 (Doc.7).

Nella fattispecie in considerazione della ristrutturazione si può assumere il valore massimo pari a € 1.550,00/mq

Pertanto il valore dell'appartamento si può stimare € 1.550,00 x 67,25 = € 104.237,50, si assume il valore di **€ 104.000,00.**

Riguardo alla stima delle spese condominiali per i prossimi due anni è pari a circa € 1.000,00/anno.

Modena, 25/08/2024

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







DESCRIZIONE SINTETICA FINALE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicata in Comune di Modena [REDACTED] è composto da soggiorno-pranzo con balcone, una camera da letto, uno studio, un bagno e ripostiglio, confina a Nord con strada pubblica, Ovest-Est e Sud proprietà terzi.; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Modena al [REDACTED] categoria A2 rendita catastale € 464,81.; l'immobile è stato costruito in forza di licenza edilizia in data [REDACTED]; l'immobile è occupato dall'esecutato; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE € 104.000,00.