

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO RGE 224/2022

GIUDICE ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il giorno 10/11/2023 il sottoscritto Ing. Camillo Sansone fu nominato dal GE Dott. Umberto Ausiello (Doc. 1), giuramento del 10/11/2023 (Doc.2), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 362/2021.

promossa da

[REDACTED] e

Avv. Elisabetta Turchi di Modena C.F. TRCLBT70L61F240E – Pec: elisabetta.turchi@ordineavvmodena.it

contro

[REDACTED]

PREMESSO

[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.4).
- 5) In data 27/02/2024 (Doc.5) è stato chiesto appuntamento con ufficio tecnico del Comune di Modena per acquisire eventuale progetti in archivio degli immobili.
- 6) In data 05/03/2024 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 Ruggiero Sguera ha certificato che alla data del 14/10/2022, successiva alla trascrizione del pignoramento, i beni erano posseduti

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

I beni eseguiti sono distinti al catasto fabbricati di Modena al foglio 66 particella 344 via Emilia Ovest 1075 P.T. categoria D/8 classe 3 rendita € 19.993,00, confina a Nord con via Emilia Ovest, Sud, Est, Ovest con area cortiliva.

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



L'edificio è un capannone per attività commerciali classe D/8 con struttura prefabbricata travi e pilastri e tamponamenti in pannelli di calcestruzzo sandwich.

Il piano terra ha una superficie di mq 1173,44 e i locali sono attrezzati con un layout adatto alla vendita al pubblico di ricambi per auto con spazio vendita, montaggi, bagni e vari locali tecnici, centrale termica; il secondo piano per una superficie complessiva di mq 512,08 contiene un magazzino gomme di mq 403



con solaio calcolato per una portata di 250 kg/mq servito da montacarichi, vi sono inoltre locali spogliatoio, mensa, bagni e docce.

Il lotto su cui sorge l'edificio è di mq 4761,31 mentre l'area destinata a parcheggi è di mq 854,95.

Occorre evidenziare che l'immobile è in buono stato, il riscaldamento è autonomo con locale caldaia, l'uso successivo dell'immobile è subordinato a lavori di sgombero, verniciatura, eventuale verifica sismica, riattamento impianti e adeguamento alla nuova attività.

L'immobile è libero.

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'accesso agli atti del Comune di Modena ha evidenziato che l'immobile è stato costruito in forza di concessione edilizia e successiva variante del 12/03/2008 (Doc.6), conformità edilizia del 21/04/2008 (Doc.7).

Il capannone è in posizione eccellente sulla via Emilia alla confluenza con la tangenziale (vedasi mappa precedente), dalla banca dati quotazioni immobiliari, per Modena Zona Suburbana Ovest-Grand'Emilia, i valori devono tenere conto della posizione favorevole per il commercio e oscillano tra da min € 900,00/mq a max € 1.400,00/mq (Doc.8).

Si allegano per chiarezza planimetrie (Doc.9-10-11)

Si può assumere un valore medio di € 1.150/mq per il piano terra e di € 500,00/mq per il secondo piano.

Pertanto il valore dell'immobile si può stimare € 1.150,00 x 1173,44 + € 500,00 x 512,08 = **€ 1.349.456,00 + € 256.040,00.**

Totale **€ 1.605.496,00**, ma per tenere conto dei lavori di riattamento necessari stimati in **€ 150.000,00** si può stimare l'immissione sul mercato al prezzo di stima di **€ 1.455.496,00.**

Modena, 25/04/2024

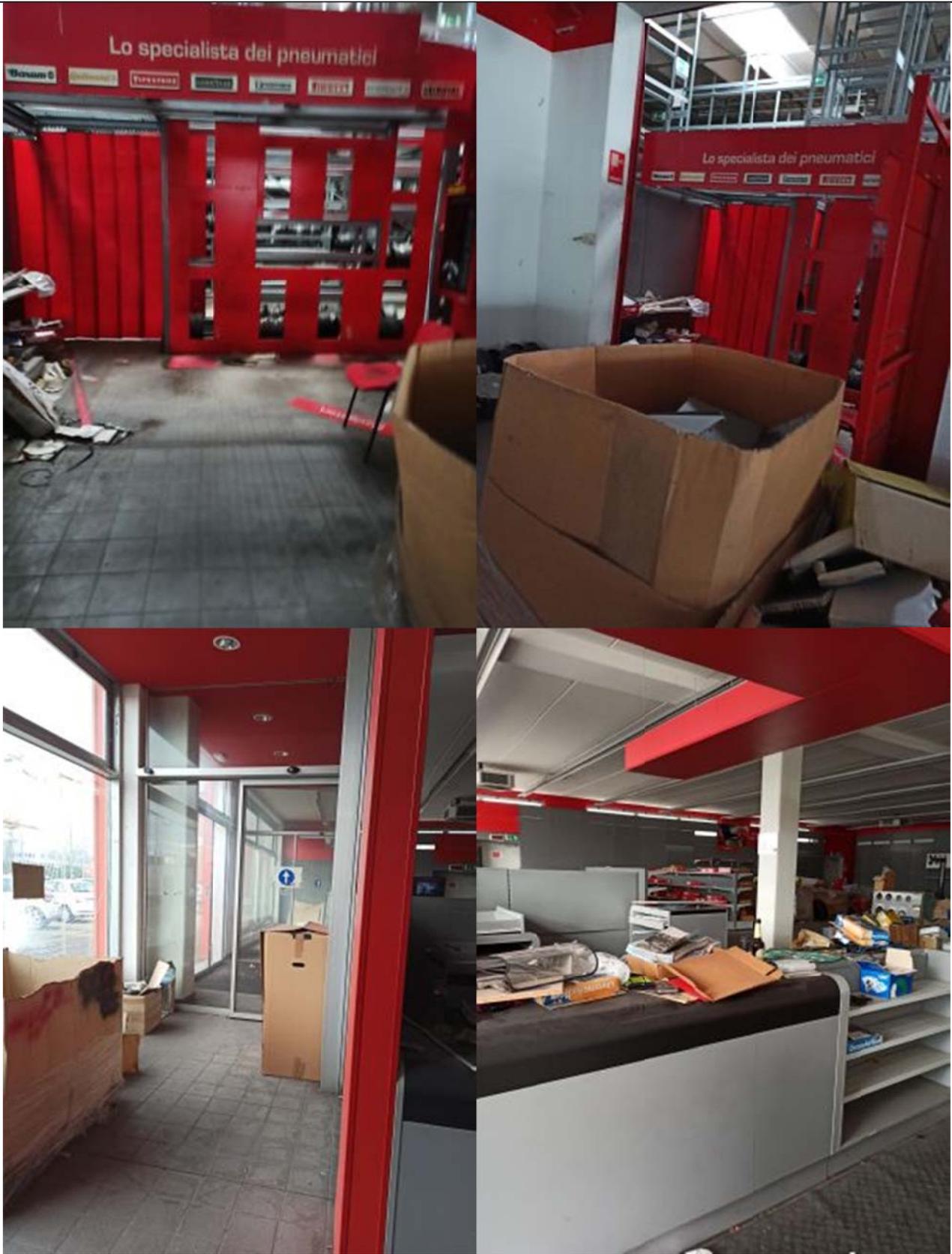
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

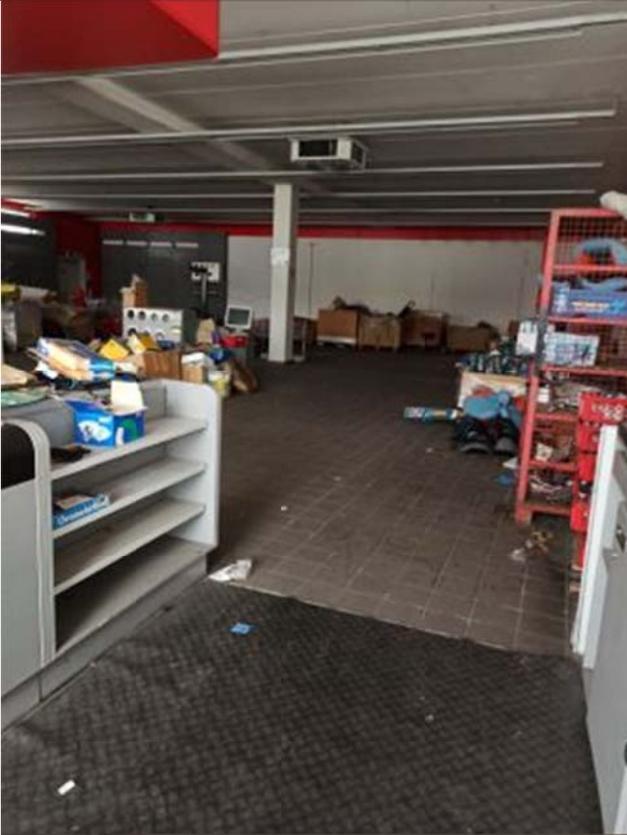




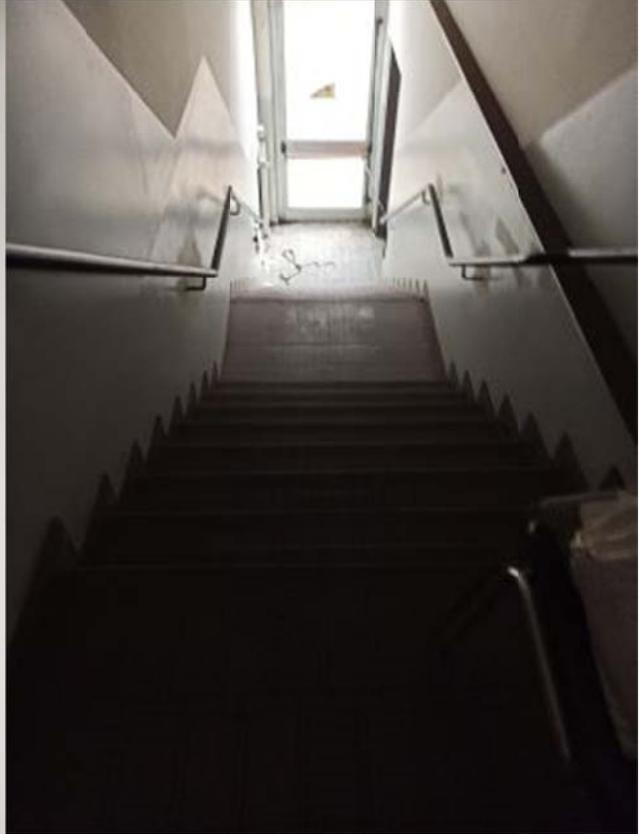
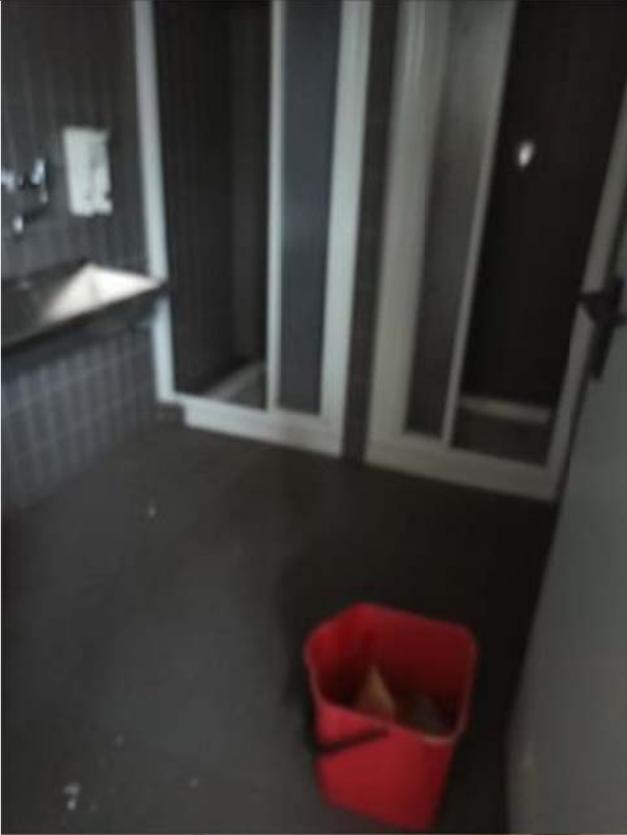
















DESCRIZIONE SINTETICA FINALE

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di edificio commerciale classe D/8 ubicato in Comune di Modena in via Emilia Ovest 1075 con due piani fuori terra; è composto al piano terra da locali di vendita, montaggi, servizi, mentre al secondo piano è ubicato un magazzino calcolato per una portata di 250 kg/mq e da locali spogliatoio, mensa, bagni e docce per dipendenti; confina a Nord, Est e Ovest con area cortiliva, a Sud proprietà terzi; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Modena al foglio 243 particella 555 sub 48 piano 2 categoria A2 rendita catastale con la via Emilia Ovest; l'immobile è stato costruito in forza di concessione edilizia e successiva variante del 12/03/2008, conformità edilizia del 21/04/2008; l'immobile è libero; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non risulta ordine di demolizione.

PREZZO BASE € 1.455.496,00.

