

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA

SEZ. III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO RGE 88/2024

GIUDICE ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

**Promossa da
BPL MORTGAGES SRL**

Contro

E

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il giorno 04/03/2025 il sottoscritto Ing. Camillo Sansone veniva nominato dal GE Dott. Umberto Ausiello (Doc. 1), giuramento del 06/03/2025 (Doc.2), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 88/2024.

promossa da **BPL MORTGAGES SRL** con sede in Via Vittorio Alfieri 1-31015 Conegliano (TV) C.F. **04078130269** con Avv. **Forni Eugenio** via Emilia Est18/2 41124 Modena C.F. **RNGNE59E11F257J**

contro

CARDINALI SIMONE Via Don Zini 108 San Felice sul Panaro (MO) C.F. **CRBSSM87C13F240C** e **[REDACTED]** Via Don Zini 108 San Felice sul Panaro (MO) C.F. **[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 07/05/2025 (Doc.4) è stato chiesto appuntamento con ufficio tecnico del Comune di San Felice sul Panaro per acquisire eventuale progetti in archivio degli immobili.



- 6) In data 26/05/2025 il CTU ha proceduto al sopralluogo dell'immobile insieme all'incaricato di IVG.
- 7) Sussistono le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

Iscrizione NN 22046/5087 del 21/07/2004, successivamente con Annotazione NN 24774/2381 del 13/07/2006 – restrizioni beni, sono stati svincolati gli immobili oggetto della presente relazione

Iscrizione NN 11603/2289 del 22/04/2011, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti di Vezi Tomaso da Modena (MO) in data 15/04/2011 rep.n. 53497/9272 a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA - S.GEMINIANO E S.PROSPERO S. P.A. sede VERONA (VR) C.F. 03689960239 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] (MO) C.F. [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]

importo capitale euro 122.232,66, importo totale euro 183.348,00 e durata 30 anni

Iscrizione NN 26764/4472 del 25/09/2018, nascente da Ipoteca conc.amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 25/09/2018 rep.n. 2193/7018 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 contro [REDACTED]

importo capitale euro 23.456,63, importo totale euro 46.913,26

Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà degli immobili oggetto della presente relazione

Iscrizione NN 28959/5073 del 08/09/2022, nascente da Ipoteca conc.amministrativa/riscossione – ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso dall'Agenzia Delle Entrate-riscossione con sede in Roma (RM) in data 07/09/2022 rep.n. 3537/7022 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede ROMA (RM) C.F. 13756881002 contro [REDACTED]

importo capitale euro 55.278,33, importo totale euro 110.556,66

Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà degli immobili oggetto della presente relazione

Trascrizione NN 12904/9699 del 03/05/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario con sede in Modena (MO) in data 25/03/2024 rep.n. 2050/2024 a favore di BPL MORTAGES S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) C.F. 04078130269 contro [REDACTED]

C.F. DNVRF87D61H834S

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

In atti il Notaio Antonio Trotta ha certificato che alla data del 20/05/2022, trascrizione del pignoramento, i beni erano posseduti da [REDACTED] e [REDACTED], pertanto si può affermare che i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno la piena proprietà dei beni pignorati.



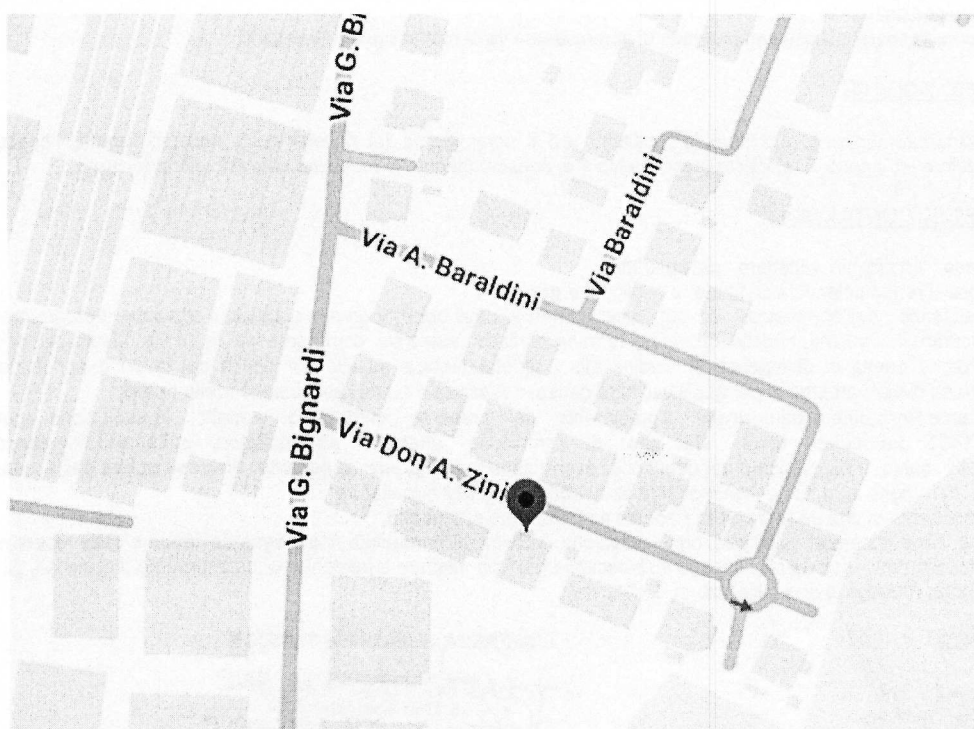
QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

I beni eseguiti sono distinti al catasto fabbricati di San Felice sul Panaro (MO) come segue:

* Comune di SAN FELICE SUL PANARO (MO), Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 343 Sub. 12, natura A2 - Abitazione di tipo civile, classe 2, rendita euro 361,52, vani 4, superficie netta 72 mq, superficie lorda 82 mq.

* Comune di SAN FELICE SUL PANARO (MO), Catasto Fabbricati Foglio 5 Particella 343 Sub. 7, natura C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, classe 5, rendita euro 48,44, superficie 14 mq, indirizzo Via Don Augusto Zini snc, piano T.

Nella mappa seguente è indicata l'ubicazione esatta plano-topografica dell'immobile nella frazione S. Biagio



Il bene è al piano primo di un piccolo condominio edificato nei primi anni 2000 e consta di soggiorno-pranzo open live con balcone, 2 camere da letto, un bagno con terrazzo, confina a Nord-Est-Sud con strada pubblica, Ovest proprietà terzi.

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 $mq\ 82 + .25 \times 14 = 85,5\ mq.$ Occorre evidenziare che lo stato dell'appartamento è ottimo, 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

Dalla banca dati quotazioni immobiliari, per San Felice Sul Panaro zona Rivara, i valori per abitazioni di tipo civile, ville e villini, oscillano tra €/mq 850,00 e 1.200,00 (Doc.5).

Nella fattispecie in considerazione della qualità si può assumere il valore massimo pari a € 1.200,00/mq

Pertanto il valore dell'appartamento si può stimare € 1.200,00 x 85,50 = € 102.600,00, si assume il valore di **€ 102.600,00.**

M,odena,14/06/2025

