

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO RGE 97/2024
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. SSA ROBERTA VACCARO

Promossa da

Contro

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

INTEGRATA

PREMESSA

Il giorno 18/09/2024 il sottoscritto veniva nominato dal GE Dott.ssa Roberta Vaccaro quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 97/2024 (Doc. 1), giuramento in data 18/09/2024 (DOC.2)

promossa da con sede legale in

rappresentata da Avv. C.F.

Via Modena

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) Occorre precisare che sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- servitu' di elettrodotto e di passaggio a favore di ENTE NAZIONALE PER L'ENERGIA ELETTRICA (ENEL) trascritta a Modena in data 1982 al n. part. in virtu' di atto autenticato dal Notaio in data Rep.n.

- verbale pignoramento immobili trascritto a Modena il 2024 al n part. a favore di e contro a carico degli immobili subalterni 4 e 5;

- ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 2024 al nn. a favore della società con sede in per la somma complessiva di euro - in virtu' di atto del Tribunale di Modena in data rep. n. gravante le aree subalterni 10 e 11;

- verbale di pignoramento in data rep. n. trascritto a Modena il 2024 al n. part. a favore di e contro a carico di tutti i subalterni 4,5,10 e 11



- 3) Verificata la corretta identificazione catastale e la corretta descrizione fra atto di pignoramento e la nota di trascrizione
- 4) Tutti gli immobili insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena
- 5) La documentazione ipocatastale risulta completa con le trascrizioni nell'ultimo ventennio
- 6) Si allegano le planimetrie e le visure catastali dei beni pignorati (Doc.3)

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

In atti il notaio Dott. _____ ha certificato che alla data del 22/04/2024, trascrizione del pignoramento, i beni pignorati sono di piena, esclusiva ed assoluta proprietà de _____ e sono pervenuti all'esecutato come segue:

Pertanto si può affermare che _____ ha la piena proprietà dei beni pignorati.



QUESITO N. 2: DESCRIZIONE MATERIALE SOMMARIA E POI ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati sono tutti compresi e raffigurati nella mappa allegata (Doc.3).

Essi sono identificati al Catasto Fabbricati in Medolla come segue:

- foglio 15, particella 2, subalterno 4, Via Statale n. 151/D, piano T, categoria D/7, rendita catastale euro 4.615,58;
- foglio 15, particella 2, subalterno 5, Via Statale n. 151/E, piano T, categoria D/7, rendita catastale euro 3.510,00;
-- foglio 15, particella 2, subalterno 10, Via Statale n. 151, piano T, b.n.c. - area cortiliva esclusiva del subalterno 4 di mq. 175;
-- foglio 15, particella 2, subalterno 11, Via Statale n. 151, piano T, b.n.c. - area cortiliva esclusiva del subalterno 5 di mq. 175.

Tutta la proprietà confina a Nord-Est con strada comune, Sud-Ovest Nord-Ovest Sud-Est con proprietà di terzi.

L'immobile consiste in due capannoni artigianali per complessivi mq 1140, strutture in calcestruzzo armato, portoni scorrevoli in lamiera grecata, finestre in vetro uglass su profili in acciaio, davanti e dietro è disponibile un'area cortiliva di mq 175 cadauna utile come spazio di manovra.

La costruzione e' stata eseguita in forza di concessione in data 22/12/1977 Prot. 1795 e variante del 27/07/79 Prot.1901 e abitabilita' del 16/12/1980

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

La valutazione dell'immobile si basa sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, poiché non sono disponibili quotazioni per Medolla si fa riferimento a Carpi (Doc.4).

La superficie omogeneizzata pari alla superficie dei capannoni più il 10% dell'area cortiliva è mq $1140+0,1*4*175=$ mq 1210; per i laboratori i valori sono compresi tra € 430,00 e € 620,00/mq con media di € 525,00/mq

Tenuto conto della superficie dell'immobile omogeneizzata la valutazione è pari a € $525,00 \times 1210 =$ € 635.250,00; l'immobile è attualmente occupato dalla proprietà.

Il CTU, tenuto conto che l'immobile è occupato, ritiene che la proprietà possa essere offerta sul mercato per la somma di € 590.000,00 oltre spese, tasse, oneri di perizia.

Modena, 11/03/2025



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di 2 capannoni in Medolla di Modena alla via Statale n.151/E, foglio 15 part 2 sub 4-5-10-11, per complessivi mq 1140 oltre aree cortilive davanti e dietro per complessivi mq 700; occorre evidenziare che lo stato dei capannoni è strutturalmente discreto; uno dei due capannoni ha installato un carroponete; portoni d'ingresso in lamiera di acciaio grecata, finestrate in uglass su profili di acciaio; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; lo stato dei luoghi e conforme alla consistenza catastale; non risulta ordine di demolizione del bene.

L'immobile risulta attualmente occupato da proprietario.

PREZZO BASE € 590.000,00 oltre spese, tasse, oneri di perizia

