

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO RGE 57/2023
GIUDICE ESECUZIONE DOTT.ssa ROBERTA VACCARO**

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il giorno 19/01/2024 il sottoscritto veniva nominato dal GE Dott.ssa Roberta Vaccaro quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 57/2023 (Doc. 1), giuramento in data 19/01/2024 (DOC.2)

promossa [REDACTED]

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) Non sussistono pignoramenti precedenti sugli stessi beni, occorre precisare che sussistono:

[REDACTED]



- 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 con i relativi passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente (Doc.3) beni posti in Carpi (MO) via Alvise Cadamosto 31, foglio 137 part.265 sub 11, PT, 1°P,4°P categoria A/3 rendita catastale € 454,48; foglio 137 part 265 suba 4 categoria C/6 .
- 7) In data 19/02/2024 è stato chiesto appuntamento con ufficio tecnico del Comune di Carpi (Doc.4) per acquisire eventuale progetti in archivio degli immobili .

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

In atti il notaio Antonio Trotta ha certificato che alla data del 31/03/2023, trascrizione del pignoramento, i beni pignorati sono di piena, esclusiva ed assoluta proprietà del **Sig. [REDACTED]** in



**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 Carpi via Alvise Cadamosto 31, foglio 137 part.265 sub 11-4.

Tutta la proprietà confina a Ovest-Nord-Est con area cortiliva, Sud con via Cadamosto.

L'immobile consiste in sub 11 appartamento al 1° piano con ingresso, pranzo con cucina e cucinotto, due camere da letto, bagno, ripostiglio a 4° piano, cucina e pranzo accedono entrambi a un balcone con affaccio su via Cadamosto, sub 4 cantina al piano terra, come da planimetria catastale allegata.

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

La costruzione degli immobili è stata eseguita a seguito di DIA 397/2006 del 22/03/2006 e ultimazione lavori del 10/07/2006 prot 36837 (Doc.5).

La valutazione dell'immobile si basa sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Doc.6), sub 11 con un valore da € 950/mq a € 1400/mq con una media di € 1.175/mq, mentre il sub 4 ha un valore compreso tra € 580,00 e € 850,00/mq con media di € 715,00/mq

Tenuto conto della superficie dell'immobile omogeneizzata sub 11 mq 103 e sub 4 mq 11 la valutazione è pari a € 1.175,00 x 103 + € 715,00 x 11 = € 128.890,00.



Ing. Camillo Sansone

L'appartamento è occupato da affittuari, pare che il contratto sia del 2016 ma rinnovato recentemente a nome del figlio, il contratto non è stato esibito.

Con il superbonus 110% nell'alloggio hanno cambiato la caldaia, finestre, tapparelle, il portoncino d'ingresso e rifatti i balconi, manca impianto fotovoltaico. Segnalo inoltre che a seguito delle opere del 110 andrebbero rifatte le planimetrie catastali, sia per le difformità in cucina che per l'Altezza variata nella Cantina (coibentazione) nonché aumento del valore venale superiore al 15% che farà aumentare di 1 classe l'alloggio con conseguente scorporo della Cantina e della Soffitta in quanto accessori non direttamente collegati all'abitazione (quindi si dovranno prevedere 3 planimetrie).

Il CTU, tenuto conto che l'immobile è occupato e che devono essere fatte regolarizzazioni catastali, ritiene che la proprietà possa essere offerta sul mercato per la somma di **€ 110.000,00 oltre spese, tasse, oneri di perizia.**

Modena, 05/05/2024

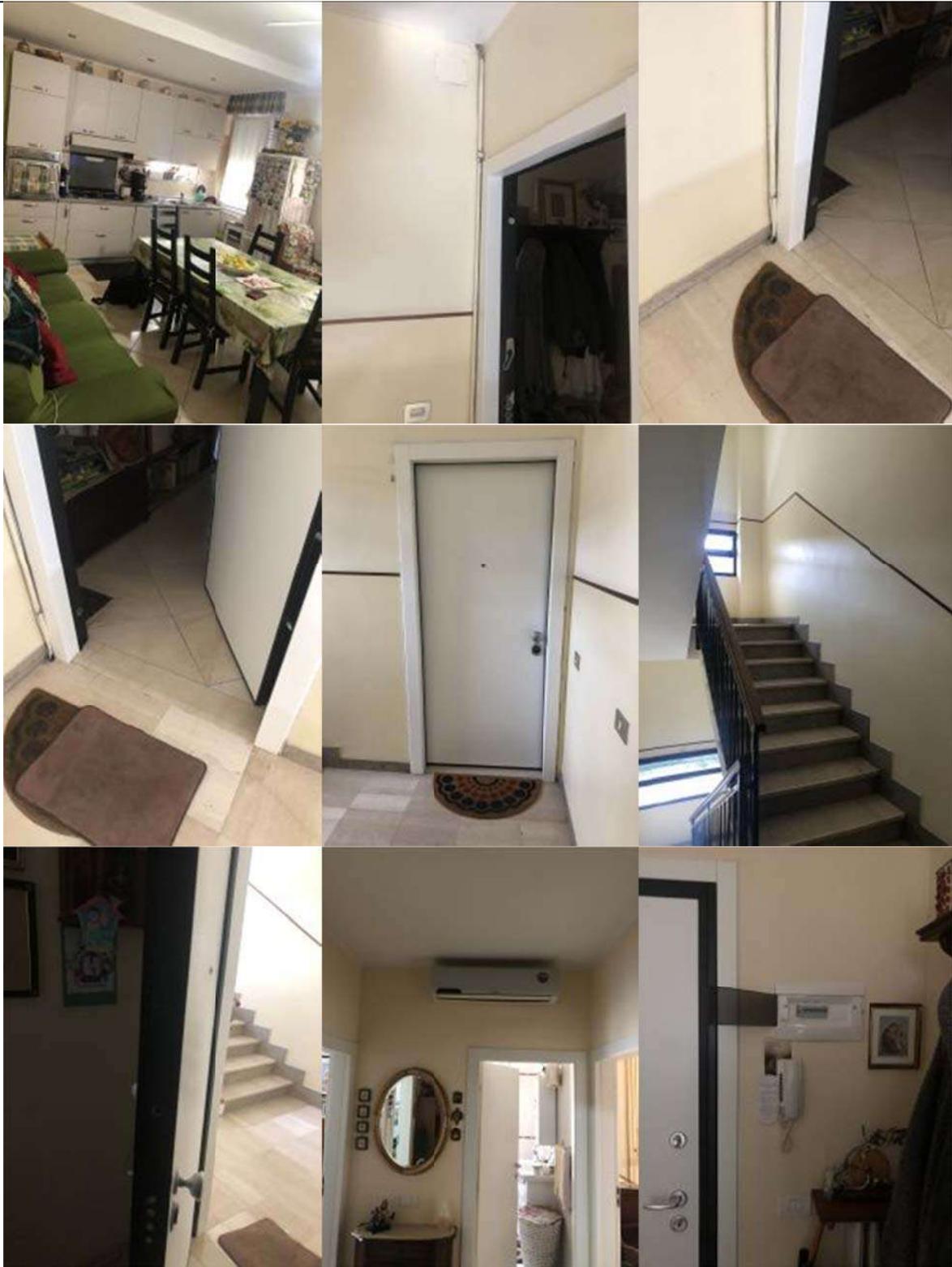


The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Camillo Sansone". The signature is written over a circular blue stamp. The stamp contains the following text: "INGEGNERI PROV. MODENA" at the top, "DOTT. CAMILLO SANSONE" in the center, "REGIONE EMILIA ROMAGNA" at the bottom, and "Sede S. P. A. S. P. A. Sezione A N. 648" in the middle.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA















LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Carpi di Modena alla via Alvisè Cadamosto n. 36 consistente in appartamento L'immobile consiste in sub 11 appartamento al 1° piano con ingresso, pranzo con cucina e cucinotto, due camere da letto, bagno, ripostiglio a 4° piano, cucina e pranzo accedono entrambi a un balcone con affaccio su via Cadamosto, sub 4 cantina al piano terra, censita nel catasto al foglio 137 part 265 sub 11-4; Occorre evidenziare che lo stato dell'appartamento è discreto, il riscaldamento indipendente, i pavimenti sono in buono stato, serramenti esterni provvisti di vetrocamera; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la costruzione degli immobili è stata eseguita a seguito di DIA 397/2006 del 22/03/2006 e ultimazione lavori del 10/07/2006 prot 36837 , cui è conforme lo stato dei luoghi; non risulta ordine di demolizione del bene.

L'immobile risulta attualmente occupato da affittuario.

PREZZO BASE € 110.000,00 oltre spese, tasse, oneri di perizia

