

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA**

**SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO RGE 257/2023**

**GIUDICE ESECUZIONE DOTT.SSA ROBERTA VACCARO**

**Promossa da  
CONDOMINIO G.ROSSA**

**Contro**

**RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA  
INTEGRATA**

**PREMESSA**

Il giorno 08/04/2024 il sottoscritto Ing. Camillo Sansone veniva nominato dal GE Dott.ssa Roberta Vaccaro (Doc. 1), giuramento del 15/04/2024 (Doc.2), quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 257/2023.

**promossa** da Condominio G.Rossa (c.f. 94006820362), sito a San Cesario sul Panaro (MO), Via G. Rossa n. 5/7 in persona dell'Amministratore di Condominio, Avv. Gabriele Vaccari (c.f. VCC GRL 78R14 F257N) del Foro di Modena – Pec: gabriele.vaccari@ordineavvmodena.it

**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) 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).

Sussistono le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:



- **ipoteca volontaria iscritta a Modena il 23/11/2012 al n. 3618 Part. a favore** "BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOC- COOP. PER AZIONI" con sede a Vicenza, per l'importo di euro 210.000,00 (duecentodiecimila virgola zero zero) a garanzia del contratto di mutuo fondiario della somma di euro 105.000,00 (centocinquemila virgola zero zero) in forza di atto a ministero Notaio Piero Peirano, in data 20/11/2012 al n. 32983/12344 debitamente registrato;

- **ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 11/03/2014 al n. part. 635 per** 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) a favore del Condominio G. ROSA, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Modena in data 18/12/2013 al n. 3996/2013;

- **ipoteca giudiziale iscritta a Modena in data 27/09/2019 al n. part. 4678 per** 15.000,00 (quindicimila virgola zero zero) a favore del Condominio G. ROSA, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 06/05/2019, al n. 1328/2019;

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

In atti il Notaio Nicoletta Righi ha certificato che alla data del 09/10/2023 i beni erano posseduti da [REDACTED]. Pertanto si può affermare che [REDACTED] ha la piena proprietà dei beni pignorati.

### **QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

I beni eseguiti sono distinti al catasto fabbricati di San Cesario sul Panaro al foglio 25 mapp:

- **15 sub. 22**, via Guido Rossa, P.3, Cat. A/2, Cl. 2, vani 5, superficie catastale totale mq.78, S.C, Totale escluse aree scoperte mq. 76, R.C. euro 451,90;

-**15 sub. 11**, via Guido Rossa, P.T, Cat. C/6, Cl. 6, mq. 24, superficie catastale totale mq. 27. R.C. euro 76,85.

Indirizzo via G.Rossa n.5, confina a Nord e Sud con proprietà di terzi, Ovest-ed Est con cortile comune.

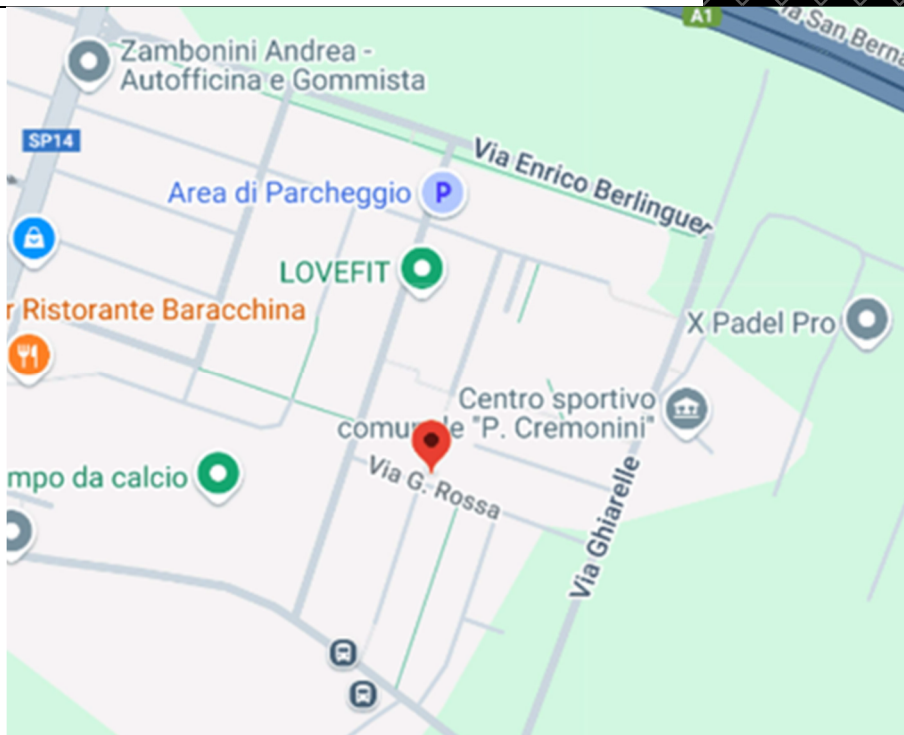
Nella mappa seguente è indicata l'ubicazione esatta plano-topografica dell'immobile.

Il bene è al piano terra e terzo di un condominio edificato negli anni 80 e consta di disimpegno, pranzo con balcone, 2 camere da letto, cucina, un bagno e al piano terra garage.

In accordo con le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate il calcolo delle superficie omogeneizzata prevede 100% sup appartamento, 30% balconi, 25% garage e cantina quindi  $\text{mq } 78 + .25 \times 27 = 84,75$ .

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

Lo stabile e' stato edificato in forza di concessione edilizia Prot 4942/1981 data 20/10/1981 (Doc.3bis) con abitabilità Prot. 89/1981 del 11/05/1983 (Doc.3tris).

L'immobile e' stato acquisito da [REDACTED] [REDACTED] mediante a ministero notaio Peirano Piero in data 20/11/ 2012 Rep 32982/12343 registrato a Modena il 23/11/2012 al n.18470 da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. Dalla banca dati quotazioni immobiliari, per San Cesario zona centrale, i valori per abitazioni di tipo civile normale oscillano tra €/mq 1.100,00 e 1.650,00 (Doc.4).

Nella fattispecie in considerazione della ristrutturazione si può assumere il valore massimo pari a € 1.650,00/mq

Pertanto il valore dell'appartamento si può stimare € 1.650,00 x 84,75 = € 139.837,5, si assume il valore di **€ 139.000,00**.

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

Modena,27/10/2024



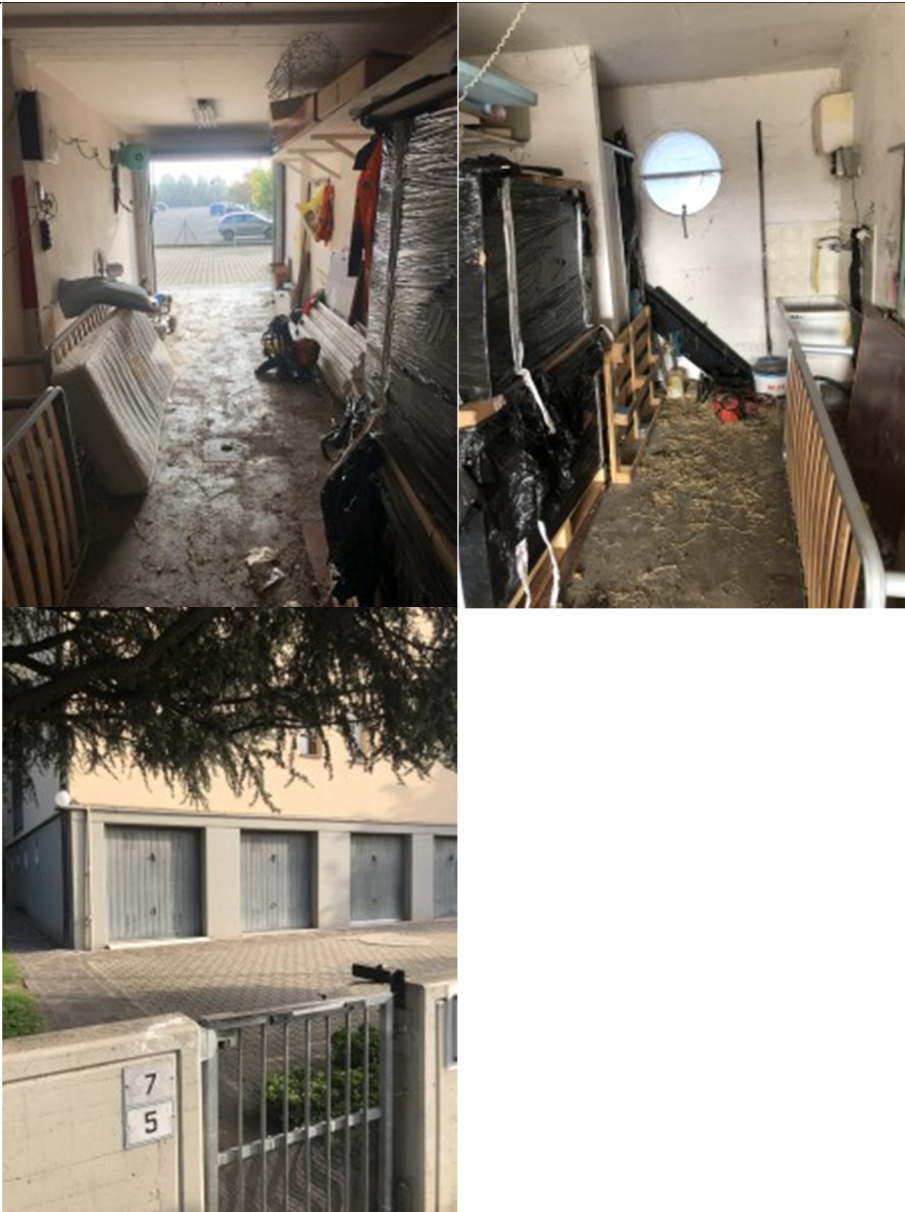
## **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**











## **DESCRIZIONE SINTETICA FINALE**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di appartamento ubicata in Comune di San Cesario sul Panaro via G.Rossa 5 piano 3 è composto da disimpegno, pranzo con balcone, 2 camere da letto, cucina, un bagno e al piano terra garage. confina a Nord e Sud con proprietà di terzi, Ovest-ed Est con cortile comune; è riportato nel N.C.E.U. del Comune di San Cesario sul Panaro al foglio 25 particella 15 sub 22-11 piano 3 categoria A2 rendita catastale € 451,90; l'immobile è stato costruito in forza di licenza edilizia negli anni 80 ed e' pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] mediante rogito a ministero notaio Peirano Piero in data 20/11/2012 Rep 32982/12343 registrato a Modena il 23/11/2012 al n.18470 da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]; l'immobile è occupato



dall'esecutato; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; non risulta ordine di demolizione.

**PREZZO BASE € 139.000,00.**

