

TRIBUNALE ORDINARIO DI MODENA
SEZ.III – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO RGE 196/2023
GIUDICE ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE CTU e PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Il giorno 03/05/2024 il sottoscritto Dott. Ing. Camillo Sansone, iscritto all'Albo Ingg. della Provincia di Modena con il num.648, era stato nominato dal GE Dott. Umberto Ausiello quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.E. 196/2023 (Doc. 1), giuramento in data 03/05/2024 (DOC.2) promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

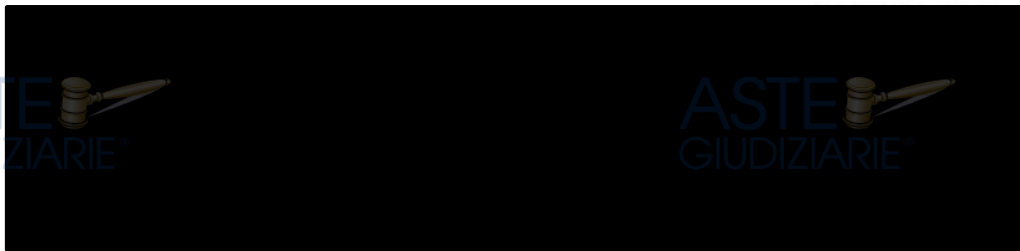
CONTRO

[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 le seguenti formalità pregiudizievoli:



- 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 è 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)



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

[REDACTED]
[REDACTED] sono di piena, esclusiva ed
assoluta proprietà di Ferrari Elena

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

Gli immobili consistono in un fabbricato rurale adesso adibito a magazzino con superficie catastale di mq 256 e terreni le cui particelle sono contigue [REDACTED] per complessivi mq 21269 il tutto soggetto a contratto di affitto agrario scadente il 19 aprile 2028 (Doc.4).

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

QUESITO N. 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

La costruzione dell'immobile risale al periodo prebellico.

La valutazione dell'immobile si basa sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Doc.5), con un valore da € 280,00/mq a € 450'00/mq licon una media di € 365,00/mq, si assume un valore di € 300,00/mq in considerazione dello stato dell'immobile.

La valutazione dei terreni si basa sui valori medi dei terreni agricoli in provincia di Modena (Doc.6) che per Sassuolo e tipo seminativo indica € 16.500,00/ettaro.

Pertanto il fabbricato vale $256\text{mq} \times € 300,00 = € 76.800,00$.

Il terreno ha un valore di $2,1269 \text{ ha} \times € 16.500,00 = € 35.093,85$.

Pertanto valore calcolato è $€ 76.800,00 + € 35.093,00 = € 111.893,00$

Il CTU, tenuto conto che la proprietà è occupata, ritiene che gli immobili possano essere offerti per la somma di **€ 99.000,00 oltre spese, tasse, oneri di perizia.**

Modena, 31/10/2024



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di fabbricato rurale di circa mq 256 e terreno classificato seminativo di circa 2,12 ha sito in Sassuolo [REDACTED], il tutto identificato in catasto fabbricati [REDACTED] [REDACTED] confini N-S-E-O proprietà di terzi; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; la costruzione degli immobili è stata eseguita ante guerra; non risulta ordine di demolizione del bene; la proprietà risulta essere sottoposta a contratto di affitto agricolo scadente il 19 aprile 2028.

PREZZO BASE € 99.000,00 oltre spese, tasse, oneri di perizia