

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

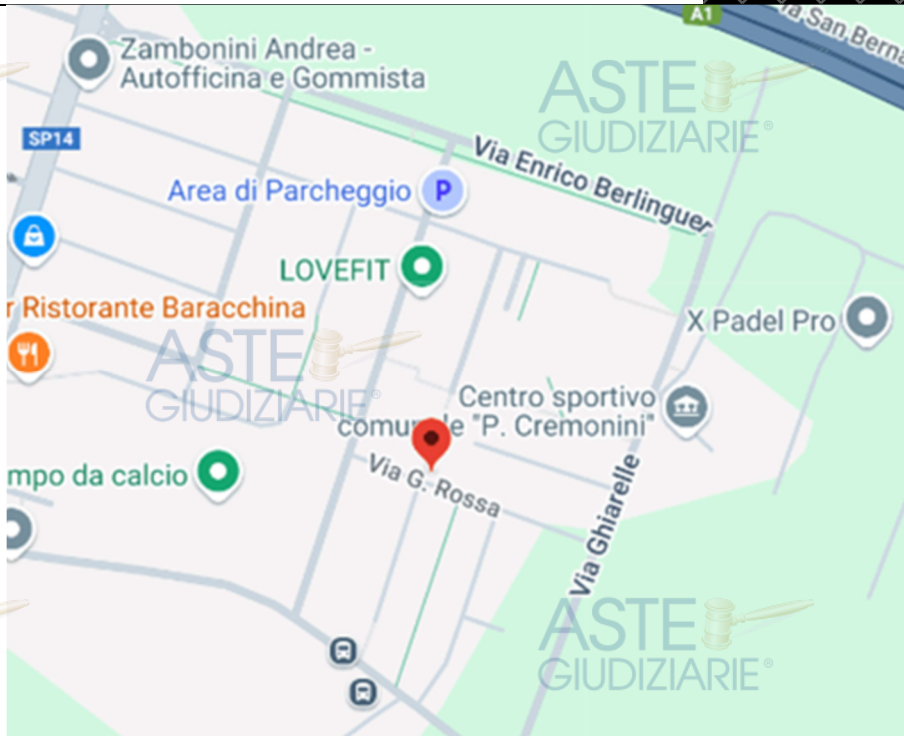
contro

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



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



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®









ASTE GIUDIZIARIE®



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] 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] e [REDACTED]; l'immobile è occupato

Via Della Cella,29 - 41124 Modena - Tel 059-441794 cell. 349-1953420

email : camillosansone@tiscali.it PEC: camillo.sansone@ingpec.eu

N°648 Pubblicazione Ufficiale ad Uso Esclusivo Personale Per Vietata la ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ing.Camillo Sansone

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

PREZZO BASE € 139.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

