

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA GIULIA LUCCHI

N. 133/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 17/04/2025

PROCEDENTE: CONDOMINIO "S. EUFEMIA" (Avv. Gaia Tassi)

Ore 13.00

contro

Integrazione

ESECUZIONE: _____

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento del 24/04/2024 nominava lo scrivente arch. Lorenzo Tafaro, con studio in Soliera (Mo), via XXV aprile n. 171, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale sottoscriveva l'incarico in data 03/05/2024, affinché risponda ai quesiti di seguito elencati:

1. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte del G.E., ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;

2. Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del

contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

5. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

6. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;

7. Redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testè consegnato;

8. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia,

classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore

funzionalità ed epoca di alienazione;

9. Depositare la relazione scritta, oltre ad una copia semplice e copia su

supporto informatico, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il

giorno 15/01/2025 ad ore 10.00, presentando tempestivo ricorso al G.E.

qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso

svolgimento dell'incarico;

10. Dare inizio alle operazioni peritali solo all'esito della notifica della

presente ordinanza al debitore esecutato;

11. Predisporre, successivamente alla vendita, la voltura catastale, d'intesa

con il Cancelliere.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari

agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,

dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di

Modena, l'Agenzia del territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone

quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- o PROVENIENZA DEL BENE
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI

| | | |
|---|--------------------------|--|
| o | REGIME FISCALE | |
| o | INDAGINE AMMINISTRATIVA | |
| o | SITUAZIONE OCCUPAZIONALE | |
| o | DESCRIZIONE DEL BENE | |
| o | CONSISTENZA COMMERCIALE | |

| | | |
|---|----------------|--|
| o | STIMA DEI BENI | |
|---|----------------|--|

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5-10%.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in unico lotto.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 14/06/2023 n° rep. 17290/12533 è stata pignorata la piena proprietà e/o la quota sui seguenti beni immobili, a favore del PROCEDENTE:

N.C.E.U. del Comune di Modena beni intestati a:

[REDACTED]

Firmato Dal: CARMINE LORENZO TAFARO Emesso Dal: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da3cf7de818cb96d

proprietaria 1/1:

Foglio 142

o Part. 41 sub 19, Cat. A/2, Cl. 2, ZC 1, vani 6, P.T-2, Via Sant'Eufemia n° 14 (appartamento e cantina);

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento posto al secondo piano, costituito da disimpegno, pranzo, tinello, cucina, camera e due bagni e con cantina al piano terra. Sito in Comune di Modena, Via Sant'Eufemia n° 14, per una superficie commerciale dell'appartamento di ca. mq 136,00, della cantina di ca. mq 20,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Modena beni intestati a:

8 -

proprietaria 1/1:

Foglio 142

o Part. 41 sub 19, Cat. A/2, Cl. 2, ZC 1, vani 6, P.T-2, RC € 1.235,62 (appartamento e cantina);

CONFINI

vano scala, strada comunale, cortili interni, salvo altri.

PROPRIETÀ

F.

[REDACTED] - proprietaria per 1000/1000

Firmato Da: CARMINE LORENZO TAFARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3da3cfdeb18db96d

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato corrisponde all'identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non vi sono parti comuni.

STATO CIVILE ESECUTATA AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

Libera da vincoli matrimoniali

PROVENIENZA DEL BENE

Con atto di compravendita notaio Ferrari Amorotti del 07/11/1980 rep. 18139/5180, trascritto in data 04/12/1980 al n° part. 15276, e con atto del Notaio Malaguti del 28/12/1983 rep. 45628/8230, trascritto in data 24/01/1984 al n° part. 1409 l'esecutata acquistava la piena proprietà dei beni oggetto di stima nelle quote suddette.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gravano attualmente sul bene in oggetto le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

1. Pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 14/06/2023 n° Reg. Part. 12533, n° Reg. Gen. 17290 da atto giudiziario del Tribunale di Modena emesso in data 06/04/2023, rep. n° 2119, in favore di "Condominio Sant'Eufemia"
2. Iscrizione del 12/01/2023, n° Reg. Part. 98, n° Reg. Gen. 697. Ipoteca Giudiziale iscritta a Modena, per la somma complessiva di Euro 6.500,00 (seimilacinquecento), derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Modena del 29/04/2022, rep. n. 1339/2022, gravante esclusivamente l'unità immobiliare di cui alla particella 41, sub. 19 (appartamento con cantina)

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile è antecedente al 01/09/1967 (la sua esistenza è confermata nelle mappe e in alcuni documenti del 1786).

Presso lo sportello unico per l'edilizia del comune di Modena si è potuto appurare che l'appartamento in oggetto è stato interessato da Autorizzazione

Edilizia, prot. 1669/1982 del 04/12/1982, per modifiche interne e che i lavori

sono stati ultimati in data 05/05/1986. L'abitabilità viene attestata a

decorrere dal 11/10/1987, prot. 11884/87 contestualmente ad altri lavori che

in quel periodo hanno interessato altre parti e porzioni immobiliari

dell'edificio, come da comunicazione del 03/11/1987. Per definire lo stato

legittimato è tuttavia disponibile la sola planimetria catastale del 10/07/1987

(sub. 8, appartamento 2°P, cantina P.T. e sottotetto al 4°P) successivamente

soppressa e sostituito dalla planimetria registrata in data 19/11/1997 (sub. 19

appartamento 2°P e cantina P.T)

Dal confronto fra quanto rilevato e quanto realizzato non si rilevano

differenze.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile risulta libero

DESCRIZIONE DEL BENE

Il fabbricato con i beni in oggetto è una costruzione, la cui esistenza è confermata in alcuni documenti del 1786, realizzata in mattoni pieni a vista

con portico sottostante, sorge nelle immediate vicinanze del Duomo di

Modena, in zona centralissima. All'edificio si accede da portone in legno

Firmato Da: CARMINE LORENZO TAFARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA (01 Serial#: 3da3c7de8180b96d

posto nel portico e dall'ingresso/androne si raggiungono i tre piani de

fabbricato. Qui le pavimentazioni sono in marmo e le pareti sono intonacate

e tinteggiate. I solai, compreso quello di copertura, sono in legno e

internamente le suddivisioni sono realizzate con laterizio forato intonacato e

tinteggiato. Il fabbricato disposto su cinque livelli ha nel piano terra due

negozi accessibili da portico, le cantine nel retro, e quattro appartamenti nei quattro livelli superiori.

L'unità abitativa oggetto di stima, posta al secondo piano, è composto da

ingresso su disimpegno, pranzo, tinello, cucina, camera e due bagni. Le

finestre sono in legno con doppio vetro, tranne le vetrate del disimpegno che

sono in alluminio, e esternamente di scuretti in legno. Le pavimentazioni

sono in ceramica, comprese quelle del bagno, dotato di lavabo, water, bidet e

doccia. Le porte interne e quella d'ingresso sono in legno. L'altezza dei vani

è di ca. 3,00 m. L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia e di

impianto di riscaldamento a radiatori con generatore di calore autonomo,

anche con funzione di produzione di acqua calda sanitari. E' privo di

impianto di climatizzazione. A piano terra dispone di una cantina composta

da due vani.

L'edificio che complessivamente risulta essere in buon stato, risulta essere

allacciato a tutte le forniture impiantistiche, elettricità, acqua, gas e gli

scarichi, sifonati in apposite fosse biologiche, sono convogliati nel collettore

fognario comunale.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Abitazione (2°P) ca. mq 136,00

Cantina (P.T) ca. mq 20,00

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di piena proprietà su appartamento al 2°P con cantina al P.T, sito in Comune di Modena, via Sant'Eufemia n° 14.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, considerando che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

VALORE DELL'INTERO BENE € 264.000,00
(euro duecentosessantaquattromila)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Modena 16/04/2025

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Tafaro)

Allegati:

- Fotografie
- Estratto di mappa
- Visure per immobile di N.C.E.U. del Comune di Modena
- Planimetrie catastali
- L'abitabilità attestata dal 11/10/1987, prot. 11884/87, con comunicazione del 03/11/1987, con allegata la planimetria catastale del 10/07/1987

Firmato Da: CARMINE LORENZO TAFARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#: 3da3c7de8180b96d