

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. **245/2023**

Giudice Dott.ssa **Roberta Vaccaro**

Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952
CTU del Tribunale di Modena, n.1813
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3489050241
email: info@studioazero.com
pec: stefano.diacci@archiworldpec.it



indice

<u>LOTTO UNICO - Beni in Castelfranco Emilia (MO), via Manzolino Est n.2/I</u>	3
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	3
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	3
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	3
3.1. Regime Patrimoniale	4
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	4
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	4
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	4
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	5
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	5
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	5
6.1. Attuali proprietari:	5
6.2. Precedenti proprietari:	5
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	6
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	6
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	6
8.1. Destinazione urbanistica	10
8.2. Caratteristiche descrittive	11
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	12
9.1. Criterio di stima	12
9.2. Fonti d'informazione	12
9.3. Valutazione LOTTO	12
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	12
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	13
10. <u>ALLEGATI LOTTO UNICO</u>	14
<u>LOTTO UNICO - ALLEGATO A</u>	15
<u>LOTTO UNICO - ALLEGATO G</u>	16



LOTTO UNICO - Beni in Castelfranco Emilia (MO), via Manzolino Est 2/I

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] contro il [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] del [REDACTED], colpisce i seguenti beni siti in via Manzolino Est 2/I, nel comune di Castelfranco Emilia (MO), identificati al catasto:

LOTTO UNICO

- **Comune di Castelfranco Emilia (MO) – Via Manzolino Est 2/I**
residenza. N.C.E.U. Foglio 59, Mappale 599, Subalterno 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, posto al piano 1, rendita catastale 289,22 €
Diritto di proprietà 1/1 [REDACTED]
- **Comune di Castelfranco Emilia (MO) – Via Manzolino Est 2/I**
residenza. N.C.E.U. Foglio 59, Mappale 600, Subalterno 27, categoria C/6, classe 6, consistenza 17mq, posto al piano S1, rendita catastale 50,04 €
Diritto di proprietà 1/1 [REDACTED]

NOTE

L'appartamento risulta occupato [REDACTED] e saltuariamente [REDACTED], in virtù di da verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, avente ad oggetto il diritto di abitazione (Vedi successivo punto. 4.1.2)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, collocato al primo piano di un immobile sito in via Manzolino Est 2/I, Loc. Manzolino nel comune di Castelfranco Emilia (MO). La palazzina è dotata di ascensore. L'unità si sviluppa interamente su un unico livello accessibile dal vano scala condominiale, ed è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera letto matrimoniale, una stanza ad uso camera da letto singola, un servizio igienico. L'appartamento è provvisto di balcone, ove è collocata la caldaia, e di una autorimessa (sub 27), posta al piano seminterrato e sempre raggiungibile dal vano scale condominiale.

Caratteristiche zona:

L'abitazione si trova nella parte Sud Est della frazione di Manzolino, inserita in un contesto residenziale.

Il nucleo centrale ed i servizi di Manzolino distano meno di un km. Il centro di Castelfranco Emilia dista circa 6 km.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione residenziale, con presenza di attività di commercio al dettaglio nelle immediate vicinanze.

3. STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso dei beni è il seguente:

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro
Perito: Arch. Diacci Stefano



Diritto di proprietà 1/1

Non risultano esservi contratti di locazione in essere in relazione a tutti i beni della presente Esecuzione, così come da comunicazione via Pec dell'Agenzia delle Entrate, ricevuta in data 25.07.2024 e a seguito allegata.

3.1. Regime Patrimoniale

Così come risultante dalla Relazione prodromica alla certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, i beni oggetto della presente relazione sono pervenuti al in forza di atto di Compravendita in regime di separazione dei beni, a rogito , del rep. , trascritto il ai nn. , da potere .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Trascrizione ai nn. 42875/30523 del 02.08.2022 nascente da verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare – Tribunale di Modena del rep. n. a favore di , avente ad oggetto il diritto di abitazione degli immobili di cui al Fg. 59 Map. 599 Sub. 11 e Fg. 59 Map. 600 Sub. 27.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Così come risultante dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, i suddetti beni risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione ai nn. 71701/17098 del 21/11/2007 nascente da ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo concesso ai rogiti del Notaio in data rep. a favore di contro per un capitale pari ad Euro 140.000,00 – totale Euro 210.000,00.

4.2.2. Pignoramenti:

- Trascrizione ai nn. 47956/35422 del 16/10/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare del rep. emesso da Ufficiali Giudiziari sede Modena, a favore di e contro , nato a

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate e modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castelfranco Emilia:

- *Concessione Edilizia n. 179C - 2001 del 18.04.2002 (rilascio), Prot. Gen. 8474 "Demolizione di edifici esistenti e costruzione di n.2 fabbricati residenziali ad uso civile abitazione, con incremento di SU ricompreso entro gli indici di zona."*
- *Denuncia di inizio attività n. 366D - 2003 del 24.11.2003 Prot. Gen.24054 per Variante alla C.E. 179C - 2001.*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 24.09.2024 si è verificato che lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato dallo Stato Legittimo definito dalla variante 366D-2003, fatte salve le tolleranze esecutive di cui all'art. 19bis della L.R. 21.10.2004 n. 23/2004, comma I-bis e I-ter. Dal momento che tali difformità, a seguito rappresentate, non modificano l'assetto distributivo e le caratteristiche del bene, questo può quindi considerarsi conforme.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato negli elaborati catastali, pertanto si ritiene il bene conforme.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito di mail ricevuta in data 28/10/2024 dall'Amministratore condominiale del Condominio Residenza Marilena, si riscontra uno stato debitorio, così come sotto ripartito (cfr. Allegati):

- Esercizio 2024/2025, da versare: 1.316,00 €
- Esercizio: Manutenzione straordinaria area cortiliva, da versare: 3.634,61 €

Totale da versare: 4.950,61 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari:

Lo stato di possesso dei beni è il seguente: diritto di proprietà 1/1 [REDACTED]

6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]



7. PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate e modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castelfranco Emilia:

- *Concessione Edilizia n. 179C - 2001 del 18.04.2002 (rilascio), Prot. Gen. 8474 "Demolizione di edifici esistenti e costruzione di n.2 fabbricati residenziali ad uso civile abitazione, con incremento di SU ricompreso entro gli indici di zona."*
- *Denuncia di inizio attività n. 366D – 2003 del 24.11.2003 Prot. Gen.24054 per Variante alla C.E. 179C – 2001.*

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

7.1.1.

Nessuno

8. DESCRIZIONE BENE

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento collocato al primo piano di un immobile residenziale sito in via Manzolino Est 2/l, nel comune di Castelfranco Emilia – Loc. Manzolino (MO), da una autorimessa posta al piano seminterrato ed accessibile dal vano scale. La palazzina risale ai primi anni degli anni 2000 (Concessione Edilizia del 18/04/2002) e si sviluppa per cinque piani fuori terra, compreso sottotetto, ed è provvista di ascensore; il disegno dei prospetti è caratterizzato da mattone facciavista alternato a porzioni intonacate. La copertura è a falda.

L'appartamento si sviluppa interamente su un unico livello accessibile dal vano scala condominiale, ed è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera letto matrimoniale, una stanza ad uso camera da letto singola, un servizio igienico, un balcone accessibile dal soggiorno. L'appartamento si estende su una superficie calpestabile di 60,00 mq, balcone escluso.

L'angolo cottura presenta rivestimenti ceramici, così come il servizio igienico, nel quale sono presenti water, bidet, lavabo, doccia e attacco per la lavatrice. Le pavimentazioni sono tutte in ceramica, con posa a casellario a 45°. I battiscopa sono in legno, dello stesso colore di porte e coprifili delle porte. Le pareti sono tutte intonacate.

Le porte interne sono in legno, del tipo a battente. In legno sono anche gli infissi esterni con vetro Termopan, con sistema di oscuramento costituito da scuri in legno ad anta. La porta di ingresso è blindata; è inoltre presente una inferriata di protezione in corrispondenza della portafinestra del balcone.

Il sistema di riscaldamento è autonomo; sono presenti termosifoni per il riscaldamento e split per il raffrescamento estivo. La caldaia è posizionata all'interno di un armadio posto in balcone.

L'autorimessa al piano seminterrato presenta murature con finitura intonacata e pavimentazione in gres. Il portone di accesso è metallico, del tipo basculante. Sebbene l'autorimessa non ne sia interessata, dal sopralluogo sono emersi evidenti problemi di umidità in alcune zone del solaio del seminterrato (cfr. allegato fotografico).

La proprietà risulta in ottime condizioni. Tutti gli ambienti sono dotati di finiture di buon livello.



Elaborati planimetrici del bene:

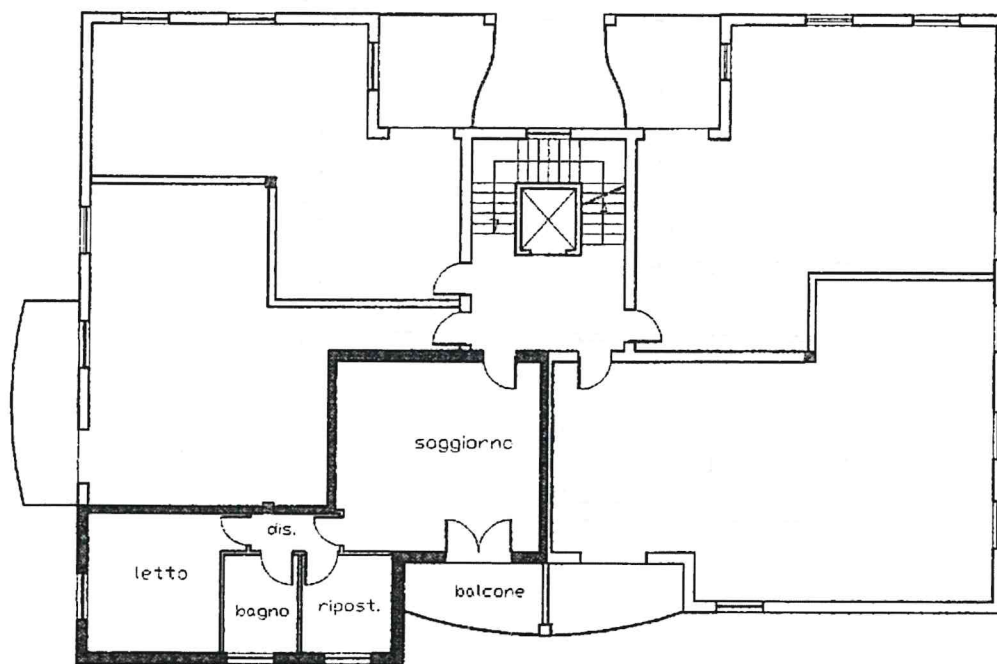
ELABORATI CATASTALI

Estratto di Mappa Foglio 59, Mappali 599 / 600



Planimetrie Catastali Foglio 59, Mappale 599 Subalterno 11

Pianta Piano Primo

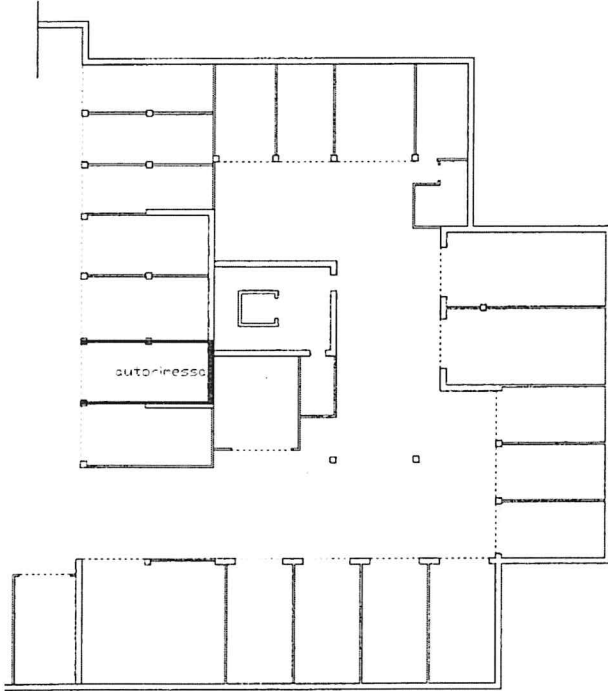


Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro
Perito: Arch. Diacci Stefano



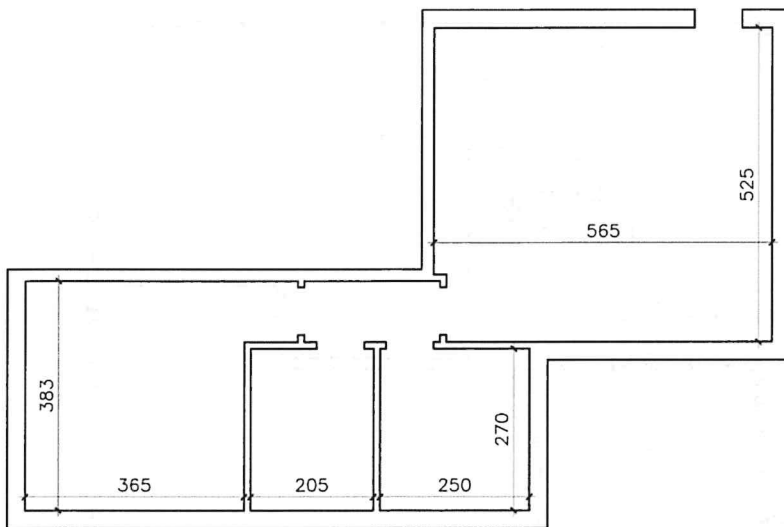
Planimetrie Catastali Foglio 59, Mappale 600 Subalterno 27

Pianta Piano S1



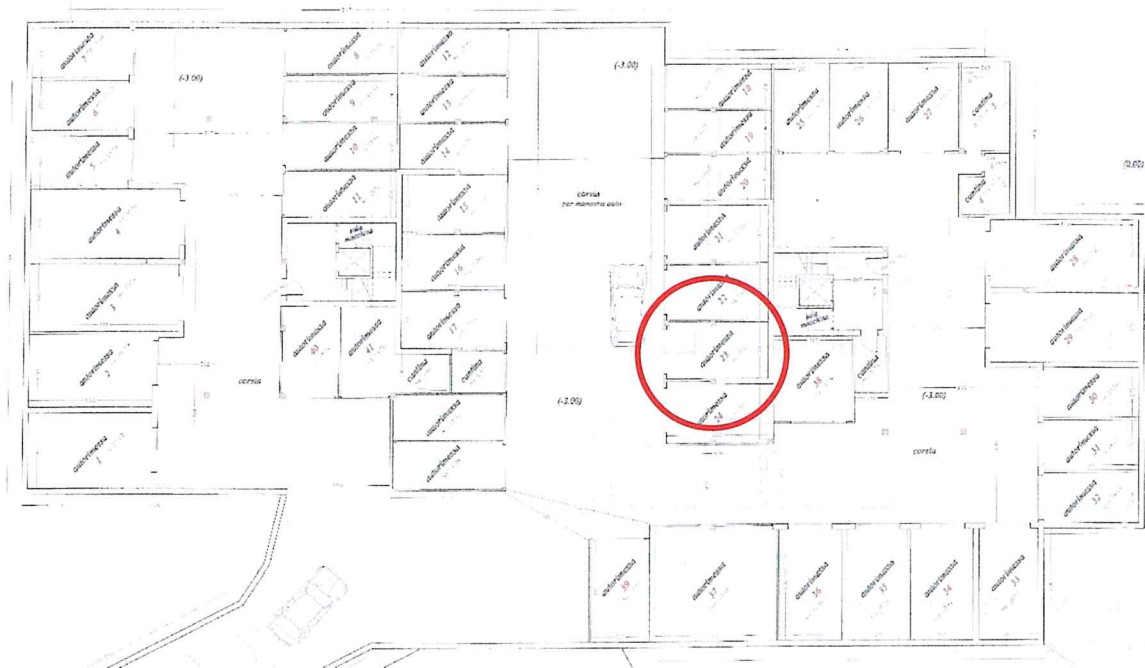
ELABORATI STATO LEGITTIMO

Pianta Piano Primo



ELABORATI STATO LEGITTIMO

Pianta Piano S1



8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico vigente nel Comune di Castelfranco Emilia è il PSC. Nell'elaborato 3.4 – Sistema Insediativo Storico (frazione di Manzolino /Riolo), l'area sulla quale il bene si trova ricade all'interno del Territorio Urbanizzato, normato dagli artt. 63 / 65-68 del PSC.

Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti dalla Norma UNI 15733/2011, supportati dalle analisi del mercato immobiliare di zona.

Dagli elaborati dello stato legittimo e dalla verifica effettuata con sopralluogo in data 24.09.2024, le superfici del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	S. Lorda	Coeff.	S. Commerciale
Abitazione P1				
Abitazione	mq	73,00	100,00%	73,00
Terrazzo	mq	8,48	50,00%	4,24
Autorimessa P-1				
Autorimessa	mq	19,13	50,00%	9,57
TOTALI	mq	100,61		86,80



8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	c.a	Travi / pilastri	n.g.	n.d.
<i>Tamponamenti verticali</i>	Muratura	Pareti intonacate	n.g.	n.d.
<i>Copertura</i>	Laterocemento	A falda	n.g.	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	Ad anta	buone	Imposte in legno
<i>Infissi interni</i>	legno	A battente	buone	-
<i>Muri interni</i>	Intonaco e mattone	-	buone	-
<i>Pavimentazione interna</i>	gres	Piastrelle	buone	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Gas</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Elettrico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Idrico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Termico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Telefonico</i>	sottotraccia	-	-	-



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto della Provincia di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Castelfranco Emilia, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

Nota: Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento al 1° Semestre del 2024, nella zona E4 Suburbana / Frazione di Manzolino.

Abitazioni civili

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2024	1 150,00 €	1 650,00 €	1 400,00 €
Borsino Immobiliare	1 126,00 €	1 472,00 €	1 299,00 €
Agenzie Immobiliari	1 260,00 €	1 650,00 €	1 455,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	1 178,67 €	1 590,67 €	1 384,67 €

Box auto

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2022	580,00 €	860,00 €	720,00 €
Borsino Immobiliare	560,00 €	792,00 €	676,00 €
Agenzie Immobiliari	550,00 €	780,00 €	665,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	563,33 €	810,67 €	687,00 €

Date le condizioni del bene di cui al sub. 11 si ritiene corretto assumere il valore determinato dalla media dei prezzi massimi (€ 1590,67/mq), mentre per l'autorimessa si farà riferimento alla media dei valori medi (€ 687,00/mq).

9.3. Valutazione LOTTO

LOTTO UNICO

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Lotto unico			
Abitazione	77,24	1 590,67 €	122 863,35 €
Autorimessa	9,57	687,00 €	6 574,59 €
			129 437,94 €



9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del prezzo per importi da corrispondere da parte dell'aggiudicatario, causa arretrati quote condominiali: - 4.950,61 € (importi calcolati al 29/10/2024)

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 124.487,33

Si arrotonda a: € 125.000,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1/1 di proprietà di [REDACTED]

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Mercoledì 30 Ottobre 2024

Il Tecnico



10. ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Castelfranco Emilia, estratto di mappa;
 - Comune di Castelfranco Emilia, elaborato planimetrico;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Planimetrie Catastali;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Visura
3. Documentazione edilizia e urbanistica
 - Concessione Edilizia n. 179C - 2001 del 18.04.2002 (rilascio), Prot. Gen. 8474 "Demolizione di edifici esistenti e costruzione di n.2 fabbricati residenziali ad uso civile abitazione, con incremento di SU ricompreso entro gli indici di zona."
 - Denuncia di inizio attività n. 366D – 2003 del 24.11.2003 Prot. Gen.24054 per Variante alla C.E. 179C – 2001.
4. Situazione debitoria nei confronti del condominio
5. Certificati anagrafici
6. Dichiarazione assenza di contratti Agenzia delle entrate di Modena



LOTTO UNICO - ALLEGATO A

Ubicazione

Via Manzolino Est 2/I, Castelfranco Emilia - Loc. Manzolino (MO).

Identificazione catastale

- **Comune di Castelfranco Emilia (MO) – Via Manzolino Est 2/I**
residenza. N.C.E.U. Foglio 59, Mappale 599, Subalterno 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, posto al piano 1, rendita catastale 289,22 €
Diritto di proprietà 1/1 [REDACTED]
- **Comune di Castelfranco Emilia (MO) – Via Manzolino Est 2/I**
residenza. N.C.E.U. Foglio 59, Mappale 600, Subalterno 27, categoria C/6, classe 6, consistenza 17mq, posto al piano S1, rendita catastale 50,04 €
Diritto di proprietà 1/1 [REDACTED]

NOTE

L'appartamento risulta occupato [REDACTED], in virtù di da verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, avente ad oggetto il diritto di abitazione.

Si riscontra uno stato debitorio nei confronti del Condominio pari a 4.950,61 €

Intestazione

I beni oggetto del presente Lotto sono piena proprietà di [REDACTED]

Descrizione sintetica

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione, collocato al primo piano di un immobile sito in via Manzolino Est 2/I, Loc. Manzolino nel comune di Castelfranco Emilia (MO). La palazzina è dotata di ascensore. L'unità si sviluppa interamente su un unico livello accessibile dal vano scala condominiale, ed è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera letto matrimoniale, una stanza ad uso camera da letto singola, un servizio igienico L'appartamento è provvisto di balcone, ove è collocata la caldaia, e di una autorimessa (sub 27), posta al piano seminterrato e sempre raggiungibile dal vano scale condominiale.



LOTTO UNICO - ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

Valore immobile: € 125.000,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti a 1/1 di proprietà di [REDACTED]

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpi, Mercoledì 30 Ottobre 2024

Il Tecnico

